

Marketing com Resultados é tema de encontro empresarial que está sendo promovido pelo Sebrae-SP, com palestras sobre finanças, marketing, inovação e vendas. O evento será realizado na próxima terça-feira (3), a partir das 10 horas, no Parque Balneário Hotel (Avenida Ana Costa, 555). O intuito é aproximar os empresários das principais informações sobre o gerenciamento de sucesso de uma empresa. Inscrições podem ser feitas pelos telefones 3289-5818 ou 0800.5700800.



Reproduções

Ícones da recuperação
O casarão do Valongo (ao lado) vai recuperar suas características originais e abrigará o Museu Pelé, enquanto a Petrobras erguerá três prédios imponentes para servir de base para o pré-sal

Mudanças no bairro mais antigo da cidade já estão em andamento, atraindo empresários para o crescimento econômico do local

CARINA SELES
DAREDAÇÃO

Após 20 anos que a área foi designada como de revitalização urbana, o plano de ocupação do Programa Porto Valongo Santos passou, nos últimos sete anos, por trâmites para ser iniciado no espaço que compreende, segundo a Prefeitura de Santos, a Rua Visconde do Embaré, Rua São Bento, Rua Tuiuty e Marquês de Herval. Mudanças econômicas, culturais e sociais estão começando em uma área de 194.082 metros quadrados, com projetos para melhorias no trânsito, na logística, na dimensão da capacidade das vias, vagas de estacionamento e espaço para carga e descarga dos caminhões que circulam pelas vias portuárias, além de transformar o bairro em um pólo de negócios, turismo e cultura. O projeto foi anunciado pelo prefeito João Paulo Papa no ano passado.

O bairro, considerado turístico, não é patrimônio histórico, mas suas principais atrações estão tombadas, como a Estação do Valongo, o Santuário Santo Antônio do Valongo e os casarões.

O Valongo já aparenta sinais de crescimento econômico, com 43 tipos de atividades diferentes em meio a casarões antigos do século XIX. De transporte de cargas à livraria, passando por bares e restaurantes. Segundo a Secretaria de Planejamento de Santos - Seplan, houve um aumento em 43% de negócios implantados no bairro devido ao projeto Alegria Centro.

Uma das novidades no Valongo é o retorno do Bairro Chinês. De acordo com o Plano Diretor, em discussão na Câmara, a volta do nome, que existiu até a década de 70, pretende dividir o bairro em duas áreas, sendo o "novo" bairro integrando a parte inferior dos morros Penha, São Bento e Pacheco até a Avenida Getúlio Vargas. A área tinha este nome pois imigrantes orientais eram donos de chácaras no local. Após a Segunda Guerra Mundial, o Valongo passou por um processo de desvalorização com a saída dos proprietários para bairros próximos à orla. O nome não é conhecido por pessoas mais novas, pois após o regime militar, a área foi integrada ao bairro do Valongo.

No começo do julho, houve a cerimônia de lançamento da pedra fundamental do Museu Pelé, previsto para 2012, com a presença do próprio atleta. O local possui, atualmente, metade dos



Nova finalidade
Os antigos armazéns darão lugar a complexos culturais, de comércio e diversão

recursos para início das obras oferecidas por fundações. O projeto, que custará R\$20 milhões, reconstrói a fachada original do Casarão do século 19 e cria em seu interior um edifício com tecnologia do século 21, o que torna um local de importância nacional e internacional. O local abrigará lojas, cafés, sanitários, exposições, setor administrativo e o acervo de Pelé, com fotos e objetos pessoais do jogador.

Além disso, o complexo arquitetônico da Petrobrás (UNBS - Unidade de Negócio e Exploração e Produção de Gás e Petróleo

Carina Seles/PMS



da Bacia de Santos) será formado por três torres que abrigarão 6.500 funcionários diretos. A primeira torre de 16 pavimentos e mais dois subsolos está em fase de construção e atenderá mais de 84 mil metros quadrados de área livre, o que representa 43,28% da área do Valongo, além de pequenos contratos em casarões do bairro. Com previsão de entrega da obra em julho de 2012, o projeto pretende gerar cerca de 1.200 empregos nesta fase.

Outro dos projetos consiste em transformar uma área, segundo a Prefeitura, de 55 mil metros

quadrados em um complexo turístico, náutico, cultural e empresarial, espaço que compreende os armazéns de 1 a 8, em desuso há mais de 20 anos.

Conforme relatório da Codesp, os armazéns 1 e 2 terão espaço gastronômico, exposições artísticas e eventos culturais. O espaço entre os armazéns 3 e 4 abrigará uma área para informações turísticas. No armazém 3 existirão escritórios de design e mídias. O 4 abrigará um centro de controle administrativo e operacional da marina e o Museu Marítimo do Porto. O transporte aquaviário de passageiros será realizado pelo armazém 5, além de um terminal para cruzeiros marítimos no armazém 6. O de número 7 será o Instituto de Ciências do Mar e Unidade da Base Aérea. E o último será uma unidade de apoio técnico para embarcações de pequeno e médio portes e a estação de embarque da Petrobrás. O investimento será cerca de R\$ 1 milhão 300 mil.

Com verbas federais, o Mergulhão, uma passagem em desnível para o tráfego de veículos, pretende solucionar o problema de congestionamento do local. A passagem subterrânea entre os armazéns 1 e 2 terá duas pistas, com três faixas cada, e está orçada em R\$ 260 mi com previsão de ser realizada em 48 meses. Na parte superior, será uma esplanada

para passagem de pedestres. Segundo a prefeitura, o conceito da esplanada tem o objetivo de fazer a ligação física entre os equipamentos turísticos à beira d'água e o Centro Histórico de Santos.

Segundo o secretário de Planejamento de Santos, Bechara Abdalla Pestana Neves, a implantação do sistema do Veículo Leve sobre Trilhos, o VLT, na Região Metropolitana da Baixada Santista está em fase de projeto. Sua primeira fase compreende 11 quilômetros, de São Vicente, no bairro Esplanada dos Barreiros, até o Estuário, chamada de Eixo Troncal. "A segunda fase sai do Eixo Troncal e adentra o bairro do Valongo até à Rua Marquês de Herval". Segundo ele, a proposta é fundamental, pois com o Projeto Alegria Centro já houve um crescimento de 43% no número de novos empreendimentos no bairro. "Serão 6.500 funcionários novos quando o prédio estiver pronto", afirma.

Com a implementação e a atração de pessoas para o bairro, a prefeitura informa que serão feitas melhorias na segurança pública, como iluminação, fácil localização de equipamentos de segurança; semáforos, câmeras de monitoramento e novas sedes da Unidade da Polícia Civil e da Unidade da Companhia da Polícia Militar do Estado de São Paulo.

Alegria Habitação é sancionado

Um dos 217 moradores do Valongo há sete anos, Gastão Gomes da Silva, 61, tem dúvida quanto ao futuro das moradias. "Não sei se vou poder continuar aqui", disse. A insegurança se deve ao fato de alguns locais serem alugados e empresas oferecerem uma quantia maior no valor da locação.

O morador, que também trabalha numa loja de peças para carreta no bairro, disse que o perfil do comércio local vai mudar com o aumento dos bares e outros centros de cultura. "Há um problema de logística aqui, em meio aos ateliês e caminhões será uma área de turismo e cultura. Não sei se o bairro vai dar conta, mas torço para que dê certo", afirma. Silva afirma que a maioria dos moradores são de classe baixa e receia do futuro delas.

Na última quinta-feira (29), o prefeito João Paulo Papa sancionou a lei complementar do Programa de Reabilitação do Uso Residencial na Região Central Histórica de Santos, o Alegria Centro Habitação. Nesta primeira etapa serão contemplados 221 imóveis, localizados nos bairros Vila Mathias, Vila Nova e Paquetá. Segundo o secretário de Planejamento Bechara Abdalla Pestana Neves, os imóveis foram escolhidos por meio de um levantamento realizado pela CDHU, Cohab e pela prefeitura de Santos.

O decreto, de acordo com Bechara, visa melhorar as condições dos imóveis, maioria formada por cortiços, já ocupados, além de atra-

ir novos empreendimentos residenciais populares para a área, por meio de incentivos fiscais.

A nova legislação define três tipos de habitações coletivas: aluguel (tipo 1, até 20m²), condomínio (2, de 20m² a 40m²) e habitação de interesse social (3, até 60m²). Todos terão um banheiro. "As fachadas das residências serão restauradas e apenas a parte interna será completamente reformada para darmos mais dignidade para estas famílias", explica.

"Além das obras físicas, o objetivo do programa, com parceria com a Universidade Santa Cecília (Unisantia), é de promover o desenvolvimento econômico com inclusão social, melhorando as condições de habitação destas pessoas", explica Bechara.

O Alegria Centro Habitação, programa inédito no país, propõe regras para a reforma ou construção de imóveis residenciais nos bairros Centro, Paquetá, Vila Nova

e Vila Mathias (veja quadro). Oferece incentivos fiscais em impostos e taxas municipais e propõe parceria com os proprietários dessas edificações. Já os proprietários dos imóveis transformados em moradias insalubres que não se adequem ao programa de reabilitação sofrerão sanções.

Baladas

Além dos projetos em andamento, empresários já abriram seus olhos para o local. Diversos restaurantes e bares estão fazendo sucesso pelos mais diversos públicos da região. É como o *Cadillac Vintage Bar*, casa que abriga DJ, pista de dança e música ao vivo, com músicas das décadas de 50 a 80. O local abre às sextas e sábados, a partir das 21 horas. Assim como o *Bikini Barista* (Rua XV de Novembro,94), *coffee and clubbin*, com quatro pavimentos entre restaurante e *coffee shop*, que atrai aos finais de semana jovens que buscam lazer e diversão. (CS)

PLANO DIRETOR

Meio caminho andado

Após discussões desde 2008, projeto foi aprovado e será enfim encaminhado para audiências públicas

LINCOLN CHAVES
DAREDAÇÃO

Na manhã de quarta-feira (28), foi aprovada, em reunião realizada na Associação Comercial, a proposta "parcial" do novo Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Santos, após reuniões que ocorreram desde novembro de 2008, organizadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

Agora, o projeto será encaminhado para a Câmara Municipal, onde será pauta de audiências públicas que antecederão a formulação da minuta final do Plano. Ainda não há previsão de quando será realizado o primeiro dos próximos encontros.

Os pontos que tiveram mais discussão e necessitaram até de votação durante a plenária foram referentes à outorga onerosa e às áreas que não serão computadas nos projetos de futuros empreendimentos. O novo projeto de outorga aprovado por 21 votos a 1 prevê que a cobrança se dê somente nos corredores definidos como principais - avenidas



Luiz Nascimento/Arquivo

Novas normas
A ocupação de áreas para edificação terão novas normas, a partir da aprovação pela Câmara Municipal e sanção da lei pela Prefeitura

Francisco Glicério, Afonso Pena, Conselheiro Nébias (entre linha férrea e Centro), Nossa Senhora de Fátima e Jovino de Melo -, com a redução em um ponto do coeficiente de aproveitamento dos terrenos. Nos demais, os limites deverão ser seguidos, sem exceções.

Tal cobrança será feita a partir da multiplicação do valor referente ao que for construído além dos limites indicados para cada zona da Cidade pelo valor venal do terreno. Atualmente, esse resultado é multiplicado por 0,7 e dividido pelo número do coeficiente de aproveitamento. No novo projeto, o valor será multiplicado por dois, no que resultará em um encarecimento mais que dobrado para quem desejar construir, além dos índices previstos. Os recursos extras serão encaminhados ao Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular (Fincohap).

O secretário de Planejamento, Bechara Abdalla Pestana Neves, alega que ampliar a cobrança da outorga para todo o Município poderia trazer consequências não às empresas que viessem a construir

em Santos, mas aos compradores, a quem seria repassado o adicional. "Fixamos a cobrança nos corredores por essas serem as áreas mais preparadas para uma expansão. Chamamos de eixo do futuro, onde há melhor infraestrutura e que será percurso do VLT (Veículo Leve Sobre Trilhos)", explicou, reiterando, porém, que o projeto não está fechado.

Unanidades

A maioria das determinações do novo Plano Diretor foram acatadas por unanimidade no CMDU. Por exemplo, a proposta das restrições específicas nos coeficientes de aproveitamento para ruas que tenham até 14 metros, onde, conforme Bechara, seria inviável a introdução de mais de uma mão.

Outro ponto acertado foi a determinação de que os empreendimentos que venham a ser aprovados após a entrada em vigor do novo Plano Diretor - caso não haja alterações no projeto - contem com pelo menos 15% de área verde.

