

Segunda-Feira, 15 de Dezembro de 2025

Cuiabá no caminho da revitalização: as oportunidades do Centro Histórico

JÚNIOR MACAGNAM

Júnior Macagnam

O coração de uma cidade é o seu centro histórico e, em Cuiabá, esse coração está batendo cada vez mais fraco. Casarões centenários e prédios antigos, que foram o berço da cultura e do comércio regional, hoje sofrem com o abandono, o esvaziamento e a perda de vitalidade urbana.

Esse cenário, no entanto, pode - e deve - mudar.

Enquanto cidades como Nova York, São Paulo e Recife dão novos destinos a edifícios históricos e antigos, revitalizando bairros inteiros e gerando oportunidades econômicas e sociais, Cuiabá ainda hesita em colocar em prática soluções tímidas para preservar sua memória e dar nova função a seus espaços históricos.

O nosso Centro Histórico de Cuiabá precisa de ação, e bons exemplos não faltam.

Em Nova York, a cidade transformou dezenas de prédios comerciais antigos em moradias acessíveis e comércio no Lower Manhattan, revitalizando a região e atraindo novos moradores e negócios, por meio do programa Office Conversion Accelerator.

No Brasil, São Paulo concentra os maiores exemplos de retrofit em áreas históricas. Edifícios comerciais antigos, como o Djalma Dutra e o Anchieta, localizados no centro paulistano, foram transformados em moradias e empreendimentos mistos, devolvendo vida e segurança à região.

Temos também o bairro do Recife Antigo, na capital pernambucana, onde antigos galpões e prédios históricos foram convertidos em centros culturais, restaurantes e empresas de tecnologia, como o Porto Digital - um dos maiores parques tecnológicos urbanos do país, instalado em imóveis retrofitados.

Enquanto essas cidades avançam, aqui, no centro geodésico da América do Sul, a ausência de ação pública gera dois problemas urbanos interligados. Um deles é o fato de termos prédios históricos subutilizados ou completamente abandonados. São imóveis com valor arquitetônico, histórico e cultural deteriorados, que estão sem uso definido e acabam dando espaço a outras funções com risco social. Não são poucos casarios no centro histórico que servem de ambiente para uso de drogas e entulhamento de resíduos, por exemplo.

Além disso, Cuiabá tem déficit de moradias acessíveis, o que acaba levando a uma descentralização de residências, ao aumento nos custos de infraestrutura urbana e a longos deslocamentos para todos que precisam passar pelo centro. Essa “expansão” desordenada é intensificada pela ausência de um Plano Diretor atualizado e moderno.

Entretanto, sabemos o que precisa ser feito. E temos em que nos inspirar.

Cidades brasileiras como São Paulo, Recife, Belém e Paraty mostram que é possível restaurar e adaptar prédios históricos em Habitações de Interesse Social (HIS), que são moradias subsidiadas para famílias de baixa renda. Outra opção é torna-los residências estudantis, espaços mistos ou lofts que mesclam uso residencial com comercial. Assim, conseguimos combinar preservação patrimonial e uso social, estimulando a economia criativa.

Em Nova York, a prefeitura concedeu isenção do imposto similar ao IPTU por um período de dez a 20 anos para prédios restaurados e convertidos em moradias, desde que parte das unidades fosse destinada a famílias de baixa renda. Existe também um programa de aceleração de licenças habitacionais que agiliza a aprovação de projetos de retrofit (modernização de imóveis antigos, preservando estrutura e valor histórico).

Outra opção é recuperarmos prédios históricos por meio de parcerias público-privadas (PPPs) que unem moradia, cultura e comércio. Por que não termos editais para ocupação artística e comercial, incentivando galerias, cafés e pequenos negócios a se instalarem no centro?

Os benefícios são claros: a revitalização econômica de imóveis e da área central atrairá mais moradores, o que significa mais movimento para bares, restaurantes e lojas. Recuperando prédios históricos, como o Casarão do Tesouro ou o Solar do Barão de Melgaço, estamos preservando o patrimônio histórico e, assim, mantemos viva a história da cidade e das nossas pessoas.

Moradias no centro reduzem a pressão por novos bairros distantes e melhoram a qualidade de vida urbana - afinal, um centro habitado 24 horas por dia é sinônimo de segurança. Morar perto de onde se trabalha reduz deslocamentos, incentiva a economia local e a circularidade da economia. É ganha-ganha para todos os envolvidos.

Cidades por todo o mundo e aqui mesmo, no Brasil, já mostraram que é possível conciliar preservação histórica, moradia acessível e desenvolvimento econômico. Não devemos esperar que o nosso Centro Histórico se degrade ainda mais para agirmos.

Isso porque, mais do que todas essas inspirações que vêm de fora, Cuiabá já possui um projeto estruturado para tirar as ideias do papel. Trata-se do “Plano de Gestão para o Centro Histórico de Cuiabá”, um estudo aprofundado elaborado pela UFMT com diretrizes multisetoriais para revitalizar a área central da cidade.

O momento de colocá-lo em prática é agora, em que a cidade acaba de criar uma subprefeitura do Centro Histórico e que percebemos haver vontade política e articulação entre vereadores, empresários e comunidade. Para que o coração da nossa cidade possa bater com saúde, precisamos unir forças para que o nosso Centro Histórico volte a ser um lugar de vida, história, cultura, trabalho e oportunidades.

Júnior Macagnam é empresário da moda e preside a CDL Cuiabá