

Artigo

Devolvendo a zona portuária à população carioca

por **Mônica Barg**, Gerente de Negócios da Jones Lang LaSalle no Rio de Janeiro

Finalmente, a revitalização do Porto no Rio de Janeiro, depois de tão falada, parece que vai sair do papel. O projeto Porto Maravilha, lançado pela Prefeitura em junho, requalificará os espaços urbanos e alavancará negócios não só nessa região, que sofre as consequências de anos de abandono, mas criará oportunidades e novas alternativas para todo o mercado imobiliário carioca. Os investidores também deverão ser atraídos para a cidade pelas perspectivas da Copa de 2014 e dos Jogos Olímpicos de 2016.

A recuperação de importantes zonas portuárias mundiais serve de exemplo para o Rio de Janeiro. Port Vell, em Barcelona; Puerto Madero, em Buenos Aires; Porto de Lisboa e, mais recentemente, Estação das Docas, em Belém do Pará, e Porto do Recife são claras inspirações. Já o modelo de captação de recursos privados, por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepacs), segue os moldes adotados nas operações das avenidas Águas Espraiadas (atual Jornalista Roberto Marinho) e Nova Faria Lima, em São Paulo, e mesclará investimentos nas áreas residencial, hoteleira e corporativa. Esta estrutura cria um estímulo ao investimento da iniciativa privada e garante o prosseguimento do projeto, independentemente do término do atual governo.

Sob responsabilidade da Prefeitura, a Fase 1 do projeto já está com licitações em andamento, tendo como foco investimentos em novas habitações, dragagem e saneamento na região do Cais e terá início nos próximos meses. A Fase 2 deverá ser viabilizada por uma ação consorciada entre os governos Federal e Estadual; prevê a demolição da Avenida Perimetral, liberando o acesso ao Cais, e a expectativa é de que seja concluída em quatro ou cinco anos.

Em setembro, a Câmara de Vereadores do Rio já aprovou três projetos para a revitalização da zona portuária e também a isenção

de impostos municipais para os imóveis que integrarem as Operações Urbanas Consorciadas. Assim, a Prefeitura poderá lançar os Cepacs com o objetivo de obter recursos para as obras de infraestrutura. Os certificados permitem ainda a construção de prédios de 50 andares em algumas áreas da região do Porto, que poderão ser de uso residencial, comercial, cultural, de lazer ou serviços.

Nos modelos de revitalização das cidades citadas, a atividade cultural foi imprescindível para transformar as áreas degradadas em importantes polos turísticos e de negócios. As parcerias firmadas pela Prefeitura, objetivando a ocupação cultural da zona portuária, irão colaborar para o incremento da infraestrutura, atraindo investimentos. Por meio dessas parcerias, ainda na Fase 1, dois armazéns serão cedidos para a instalação do Museu do Amanhã, em parceria com a Fundação Roberto Marinho; o edifício D. João VI será restaurado e abrigará a Pinacoteca Carioca e os antigos frigoríficos sediarão o maior aquário marinho da América Latina, o AquaRio, em parceria com a Coca-Cola.

A evolução do projeto e as novas possibilidades de investimentos irão reposicionar o mercado imobiliário carioca em todos os sentidos: oferta, valores, taxas de vacância e classificação dos imóveis. Portanto, os investidores devem estar atentos às boas oportunidades de negócio, a este novo posicionamento e à concorrência para manterem sua competitividade. ■



“Captação de recursos via Cepacs garante a continuidade do projeto”