

Rio quer R\$ 8 bi para 'Porto Maravilha'

Em leilão amanhã, prefeitura abre mão de zoneamento e oferece incentivos para repovoar núcleo histórico degradado

Títulos garantirão construções além do gabarito; venda de terra libera maior área à construção em 40 anos

CLAUDIA ANTUNES
ITALO NOGUEIRA
DO RIO

Um investimento de R\$ 8 bilhões, a ser lançado oficialmente amanhã, promete recuperar a zona portuária do Rio, parte do núcleo original da cidade, hoje repleta de galpões e sobrados antigos degradados à beira da baía de Guanabara.

Embora a prefeitura anuncie a meta de quintuplicar em 15 anos o número de moradores (de 23 mil para 100 mil), as características do "novo porto" serão definidas pelo mercado imobiliário.

Haverá incentivos financeiros para a construção de moradias na área de 4,8 km² —equivalente ao retângulo formado pelas avenidas Paulista, 23 de Maio, Brasil e Rebouças, em SP. O Rio, porém, optou por não definir o zoneamento da região.

Graças à promessa de oferta de lotes públicos (60% da União), será a maior frente aberta à construção civil na cidade desde o início da urbanização da Barra da Tijuca, nos anos 1970.

Para atrair empresários, foi permitido o aumento de gabarito, por meio da compra de títulos imobiliários.

A prefeitura leiloará amanhã o lote de 6,4 milhões de Cepacs (certificados de potencial adicional construtivo) por R\$ 3,5 bilhões. O repasse chegará a R\$ 8 bilhões com a regularização e a venda dos terrenos públicos.

Os recursos pagarão obras de infraestrutura e serviços, contratados ao Consórcio Porto Novo (OAS, Odebrecht e Carioca). A mais emblemática será a derrubada do viaduto à beira-mar. Dois túneis o substituirão.

O vencedor do leilão deve ser um fundo com recursos do FGTS, controlado pela Caixa Econômica, único participante. Ele negociará os títulos no mercado.

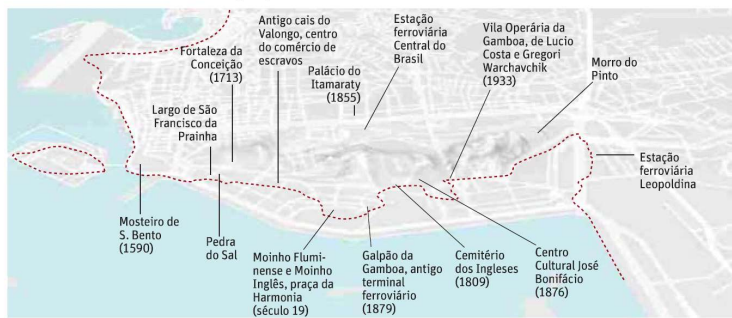
O plano, esboçado antes da escolha do Rio para sediar a Olimpíada de 2016, acabou vinculado a ela. Entre as novas construções estarão as vilas de mídia e dos árbitros da competição —objetos de um concurso de projetos cujo resultado será anunciado depois do leilão.

CETICISMO

A revitalização do centro histórico tem apoio de urbanistas. Para eles, a expansão horizontal do Rio dispersa os gastos públicos e não faz sentido quando já há uma região bem servida —a zona portuária

OS MARCOS DO PASSADO

--- limite da cidade antes do aterramento (1911)



Operários trabalham nas escavações dos antigos Cais do Valongo e da Imperatriz, no entorno do projeto Porto Maravilha

ria conta com metrô e estações ferroviárias.

"É o melhor oportunidade de estancar a febre expansionista predatória que nos acomete há décadas", afirma Sergio Magalhães, presidente da seção regional do Instituto dos Arquitetos do Brasil. São apontados, porém, ao menos três riscos no plano: a compra dos Cepacs para especulação, sem construção dos imóveis; a expulsão de moradores pobres da área; e a construção civil não dar conta da tarefa.

"A oferta de área é muito alta. Talvez fosse preciso congelar o licenciamento em outras regiões, mas a prefeitura abriu as Vargens ao mercado e está abrindo Sepetiba", diz o arquiteto Roberto Magalhães, citando zonas longe do centro.

A vereadora Sonia Rabello (PV) aponta um quarto risco: falta de interesse pelos Cepacs. Para ela, o gabarito sem compra de potencial construtivo

já é suficiente para atrair o mercado.

"Se o negócio é tão bom, por que nenhum consórcio privado se inscreveu para disputar o leilão?"

Segundo a Companhia de Desenvolvimento da Região do Porto, quatro edifícios em licenciamento contam com a compra de 76 mil Cepacs.

As empresas imobiliárias refutam as desconfinanças. Argumentam que, com o crescimento econômico, há déficit de salas no centro para grandes empresas.

Roberto Kauffmann, do Sinduscon, diz que não faltará capital porque também há interesse de estrangeiros. A americana Tishman apresentou um dos 16 projetos já em licenciamento (sete para prédios residenciais).

Roberto Kreimer, da empresa que constrói o Aquário do Rio, prevê que os investimentos comerciais virão primeiro, mas serão seguidos pela população fixa.

Porto foi inaugurado há cem anos

DO RIO

Há coincidências entre o plano atual de revitalização do porto e o lançado no início do século 20, levando ao aterro da área que agora se pretende resgatar.

A obra na então capital foi bancada pela União, depois do fracasso de três projetos privados (o empréstimo de bancos ingleses equivalia a 46% do Orçamento Federal de 1903). O porto foi inaugurado em 1910 e tinha um terço dos 3,5 km de cais. A empreiteira inglesa só concluiu a obra no ano seguinte.

O aterro uniformizou uma faixa litorânea recortada, que abrigava, em 1906,

10% dos cariocas. Na época, as famílias mais ricas já corriam para os bairros oceânicos, que hoje se estendem ao Recreio dos Bandeirantes, a 40 km.

O plano atual reserva 3% dos R\$ 8 bilhões para a preservação do patrimônio histórico. O cais do Valongo, onde chegavam africanos escravizados, foi desenterrado. Dividirá espaço com um VLT (veículo leve sobre trilhos) e "edifícios verdes".

O passado dificulta a regularização dos lotes públicos na zona. Um deles, registrado nos anos 1910, continua em nome da Prefeitura do Distrito Federal.

"O Rio deixou de ser capital do país, passou a capital da Guanabara, depois do Estado do Rio. Nada disso está no cartório", diz Jorge Araes, presidente da Companhia de Desenvolvimento da Região do Porto.

R\$ 8 bilhões

serão gastos com obras e serviços até 2026 (previsão); serão investidos por meio de PPP (parceria público-privada)

OBRAS

R\$ 3 bilhões

- > (prazo: fim de 2015)
- > 4 túneis (um para VLT)
- > 3 viadutos do elevado da Perimetral
- > Infraestrutura (água, esgoto, drenagem, energia, telecomunicações, gás)
- > Urbanização

SERVIÇOS

R\$ 4,6 bilhões

- (até 2026)
- > Limpeza urbana
- > Manutenção da pavimentação e da drenagem
- > Manutenção de áreas verdes
- > Monitoramento por câmeras
- > Sinalização

AUMENTO DA POPULAÇÃO

- População residente
- População flutuante



OBJETIVO DO LEILÃO

A prefeitura autoriza a construção de prédios acima do gabarito permitido na região mediante pagamento. Com os recursos obtidos, faz os investimentos necessários na área, de mais de 4,8 milhões de m². A intenção é revitalizar a área abandonada, aumentando o número de moradores e de empresas