

RODRIGO ROUVIER GEADA

O SETOR PRIVADO NO PORTO MARAVILHA

-uma reflexão sobre empreendimentos na região-

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado do curso de Especialização em Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Orientador: Prof. Dr. Pedro de Novais Lima Junior

Rio de Janeiro
2013

RODRIGO ROUVIER GEADA

O SETOR PRIVADO NO PORTO MARAVILHA

-uma reflexão sobre empreendimentos na região-

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado do curso de Especialização em Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Pedro de Novais Lima Junior

Prof. Dr. Mauro Kleiman

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente ao meu orientador Pedro de Novais no desenvolvimento desse trabalho, nas críticas, conversas e ajuda.

Também agradeço aos meus pais por todo apoio em minhas decisões até hoje.

Agradeço também a Regina Luz do CPDOC/FGV por sempre me apoiar e ter tempo para conversar sobre meus trabalhos. A Professora Sarah da Silva Telles da PUC-Rio por me ajudar no meu trabalho de conclusão de curso da minha primeira especialização que teve o Porto do Rio como tema.

Às amigas da graduação da FGV, Ivana, Thais e Maria que sempre tiveram tempo para discutir meu trabalho e ajudar nele.

Agradecer a Julia, Vanessa e Clarissa pelo convívio no IPPUR durante e depois da especialização.

Por último fica o agradecimento a aqueles que mantiveram minha vida fora dos trabalhos: Danilo, Filipe, Sergio, Thiago, Elisa, Jano, Fernanda, Hugo, Thamine, Taissa, Renata Di Paula, Lais e Beatriz.

“A vida pode mudar a arquitetura. No dia que o mundo for mais justo, ela será mais simples” (Oscar Niemayer)

“O Rio de Janeiro não é uma cidade maravilhosa, é uma paisagem maravilhosa para uma cidade” (Elizabeth Bishop)

RESUMO

O objetivo desse trabalho foi analisar os novos empreendimentos imobiliários na região do porto do Rio de Janeiro em virtude da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro, chamada de Porto Maravilha. A importância desse trabalho é mostrar como alguns projetos estão sendo realizados e para qual público se destina. Com isso podemos perceber qual público o projeto do porto se destina, qual tipo de ocupação é desejado para região portuária da cidade e o valor que se quer agregar a nova região.

Palavras-chave: Rio de Janeiro. Porto Maravilha. Empreendimentos Imobiliários.

ABSTRACT

The aim of this study was to analyze the new real estate projects in the harbor area of Rio de Janeiro under the Urban Operation of the Rio de Janeiro's Harbor, called Porto Maravilha. The importance of this work is to show how some projects are being carried out and to what audience it is intended. With this we can understand for whom the harbor project is being designed, what type of occupation is desired for the port area of the city and the value to be added to the region.

Keywords: Rio de Janeiro. Porto Maravilha. Real Estate

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. IDEIAS SOBRE REVITALIZAÇÃO	8
2.1. Contribuição da literatura brasileira	9
3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: O CASO DO PORTO MARAVILHA	11
3.1. Estatuto da Cidade	11
3.2. Operação Urbana Consorciada	14
3.3. Certificado de Emissão de Potencial de Acréscimo de Construção (CEPAC)	15
3.4. Operação Urbana Porto Maravilha	15
3.5. Recursos da Operação Urbana Porto Maravilha	18
3.6 Empreendimentos	20
3.6.1 Porto Atlântico	20
3.6.2. Porto Brasilis	21
3.6.3. Port Corporate	22
3.6.4. Trump Tower Rio de Janeiro	23
3.6.5 Patio da Maritima e Torre Carioca	24
4. CONCLUSÃO	25
REFERÊNCIAS	26

1. INTRODUÇÃO

Antes de começar a explicar a respeito desse trabalho, vale ressaltar que este trabalho começou a partir das reflexões feitas na monografia apresentada na PUC-Rio em 2012. O trabalho anterior foi uma introdução a respeito dos investimentos feitos no Porto Maravilha comparando-os com da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas (São Paulo).

Naquele trabalho buscou refletir sobre os investimentos feitos com o dinheiro obtido com a comercialização dos CEPAC's das Operações Urbanas Águas Espraiadas (São Paulo) e Porto Maravilha (Rio de Janeiro).

Tentou-se desenvolver uma análise de como esses investimentos foram alocados em cada área da Operação Urbana e como contribuíram para a sua valorização. Essa preocupação existiu para saber como se deu o processo de valorização das áreas e atração de novos investimentos pelo capital privado.

Esses investimentos tendem a ser guiados por valores de mercado, voltam se para valorizar áreas e tornar mais altos os lucros. Contudo esses valores de mercado implicam em consequências sociais como o processo de expulsões brancas, o *gentrification*.

O atual trabalho tentará identificar alguns dos agentes promotores de mudanças na região do Porto Maravilha. Quais empreendimentos privados financiam esse projeto de revitalização e tentar compreender suas justificativas para investir naquele local.

Cabe ressaltar que os projetos que serão eleitos para o desenvolvimento serão escolhidos devido seu valor, ou importância dada, ou tamanho para a região do Porto Maravilha

O trabalho será dividido em quatro capítulos. O primeiro traz o debate da revitalização urbana, discutir como isso tem haver com interesses do capital e da nova visão de cidade que é construída.

O segundo capítulo explicará de modo sucinto os três itens importantes para compreender as Operações Urbanas: Estatuto da Cidade, Operação Urbana Consorciada e CEPAC's. Será mostrado como esses itens, que estão articulados entre si, foram fundamentais para estabelecer e financiar esse modelo de política pública.

O Estatuto da Cidade, principal diretriz para o planejamento urbano, deu novos instrumentos para a política urbana e mais força para a função social da propriedade. O estatuto consolida a Operação Urbana Consorciada como instrumento de política pública, e como elas podem ser financiada, dando base também para regulamentação dos CEPAC's.

No mesmo capítulo também será apresentado o projeto Porto Maravilha. Será apresentado o perímetro da área, as principais mudanças na região e empreendimentos feitos pelo poder público.

O terceiro capítulo será dedicado aos empreendimentos que estão sendo realizados pela iniciativa privada na região. Será apresentado ao leitor alguns projetos em construção ou lançados e qual a sua finalidade para região.

O quarto e último capítulo, é dedicado à conclusão do trabalho, o que podemos avaliar analisando os projetos e assim de forma crítica refletir sobre o empreendimento como um todo esta sendo realizado. E assim refletir como esses atores envolvidos querem a região com esse processo de revitalização.

2. IDEIAS SOBRE REVITALIZAÇÃO

A questão da revitalização de áreas das cidades sempre esteve na pauta da gestão das cidades. De como recuperar uma região que já tem infra-estrutura e torná-la atraente para novos investimentos, ajustar o que fez com que áreas fossem lentamente desocupadas. E ou por outro lado garantir que novas áreas de expansão da cidade continuem interessantes tanto para o investidor como para os usuários do local.

Diversos autores tratam essas experiências e divergem em ter uma opinião única dizendo que ocorrem benefícios ou não. Cada cidade trata seus dramas envolvendo obras que visam tornar áreas mais valorizadas, atrativas, vivas para cidades.

A grande questão geralmente é o processo de “*gentrification*”, conceito que surge com a socióloga britânica Ruth Glass, em 1964, ao analisar as transformações imobiliárias nos distritos londrinos. Mas é com o geógrafo britânico Neil Smith (Smith, Neil.1979), que tais transformações são analisadas com profundidade e consolidado como um fenômeno social presente nas cidades contemporâneas.

De um modo geral o conceito é o processo de como a classe média se apropria do espaço antes ocupado por uma classe baixa. No Brasil é comum o uso da palavra “enobrecimento urbano” ou somente “enobrecimento” para se referir ao “*gentrification*” no espaço urbano das cidades.

Esse processo normalmente ocorre quando uma quantidade de obras de valorização de um determinado local, espaço urbano da cidade, tem a recuperação de valor. Contudo esses locais, antes degradados, costumam ser ocupados por camadas mais baixas da população que acabam sendo atingidos diretamente ou indiretamente por esse processo.

Diretamente quando suas residências ou locais de trabalho são removidos por desapropriações ou mudança de local, e indiretamente quando ocorre a expulsão branca, ou seja, o aumento dos custos do local obriga que a pessoa se mude.

Apesar geralmente do discurso de não querer afetar a vida de quem já está ali, esses empreendimentos estão vinculados a uma estratégia do mercado imobiliário, aliado a uma política pública de revitalização que no fim busca alterar o padrão econômico e social do local.

O projeto do Porto Maravilha busca agregar os habitantes do local, projetos cultura e intervenções para dar uma nova área para cidade. Contudo a região é uma área dos interesses comerciais, do capital em ter esse nova área de expansão próxima ao Centro do Rio.

O debate sobre: as intervenções, usos do espaço urbano e cidades, são realizados por diversos autores, a seguir serão comentados um pouco acerca da ideia de dois autores brasileiros sobre o tema.

2.1. Contribuição da literatura brasileira

O autor Carlos Vainer lida com a nova dificuldade em que as cidades se viram após anos de um urbanismo funcionalista, modernista. Por conta disso a cidade busca uma nova percepção para poder sobreviver, para ser capaz de atrair os investimentos que ela precisa.

A cidade começa a ter a percepção de uma empresa privada, de como ela desenvolve suas diretrizes a fim de atrair investimentos. E como a cidade articula isso em detrimento dos direitos da sociedade que ali vive.

A cidade precisa intervir a favor do capital que ela quer atrair e assim faz novos planejamentos visando estes. Existe então todo um planejamento estratégico afim de tornar a cidade atraente para que ela possa competir com as demais cidade que visam atrair novos capitais.

Por isso a cidade cede ao capital com a justificativa do bem comum, do bem para a coletividade, de que trará benefícios a todos. Assim se muda as regras, autoriza o que antes não era permitido para o capital poder investir do seu modo mas sem de fato se preocupar com o social.

Ressaltamos que para que isso tudo ocorra também é necessário certa convergência de fatores. A cidade precisa sentir a necessidade de mudanças, de revitalização afim de reverter o quadro de decadência, abandono.

Outro fator é a necessidade haver um ator que consiga mover o capital político, para que ocorram as mudanças e consiga atrair investimentos e mantenha o fluxo de riqueza.

Com isso se consegue o articular o necessário para tornar a cidade uma empresa. A junção de determinados capitais em prol do capital econômico, financeiro.

Isso fica cada vez mais evidente no Rio de Janeiro, não somente pelos mega-eventos que serão sediados, mas na região portuária que se tem alterado seus gabaritos, diretrizes para se tornar novamente atraente para o capital financeiro, empresas, construtoras e incorporadoras.

A autora Rose Compans em 1998 já escrevia sobre a renovação urbana da região portuária da cidade. A questão era como seria feita essa renovação, quais os projetos que estavam em questão para região.

O principal seria uma PPP (Parceria Público Privada) para alavancar a região, a tornar atraente e fazer os investimentos necessários. Esse modelo no momento vinha sendo como o ideal em virtude de experiências ao redor do mundo, em principal o do Plano Estratégico de Barcelona.

Outra questão é o projeto que seria vencedor para área, a discussão era em torno dos projetos da Companhia Docas, FIRJAN (Federação das Industrias do Rio de Janeiro), ACRJ (Associação Comercial do Rio de Janeiro) e da própria prefeitura.¹

De um lado a questão de manter uma área de interesse industrial, da operação do porto e do outro em tornar em uma região comercial, turística, de consumo para setores da sociedade.

Nesse ponto ocorreram mudanças na região, mas não necessárias para toda uma mudança na região, o conflito de interesses não foi capaz de uma transformação.

Contudo o uso de uma PPP se continuou para viabilizar o atual projeto, o empreendimento Porto Maravilha é uma PPP com o consorcio Porto Novo que é o responsável pelas obras e manutenção da região atualmente.

Outro ponto é o projeto da ACRJ como uma das ideias vencedoras do projeto, que foi implementado junto da prefeitura da cidade.

¹ Ver Compans, Rose. Parceria Público Privada na Renovação Urbana da Zona Portuária do Rio de Janeiro. Cadernos IPPUR nº1, 1998.

3. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: O CASO DO PORTO MARAVILHA

O presente capítulo tem como objetivo esclarecer ao leitor os dispositivos legais que amparam o modelo de Parceria-Público-Privada (PPP) que é chamada Operação Urbana Consorciada.

Com isso, o presente capítulo seguirá a seguinte ordem: Estatuto da Cidade, Operação Urbana Consorciada, Certificado de Emissão de Potencial de Acréscimo de Construção (CEPAC's) e o projeto da Operação Urbana Porto Maravilha.

3.1. Estatuto da Cidade

A Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, visa estabelecer diretrizes gerais da Política Urbana e regulamentar o capítulo da Política Urbana (artigos 182 e 183) da Constituição Federal. Segundo o artigo 1º o Estatuto “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”. Assim explicita os objetivos, diretrizes e instrumentos de gestão e expansão urbana e atinge os mais diversos assuntos que visam o uso da propriedade urbana. O Estatuto em sua finalidade tende a permitir que a função social da propriedade seja atingida por meio de instrumentos legais.

O Estatuto da Cidade lista alguns instrumentos urbanísticos, na seção I – Dos Instrumentos em Geral – do Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana – como sugestão, mas possibilita a utilização de outros. Porém, é importante frisar que todos os instrumentos devem estar previstos no Plano Diretor Municipal, desde sua área de incidência até a forma de aplicação. Assim, o Estatuto apenas enumera algumas possibilidades de uso, que deverão ser explicitadas no Plano Diretor.

No que se refere ao Parcelamento do Solo (Seção II), o Estatuto da Cidade estabelece as seguintes diretrizes gerais:

- 1) o ordenamento e controle do uso do solo;
- 2) o planejamento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas e do território sob sua área de influência;

3) a simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, com vistas a permitir a redução de custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

Para atingir tais objetivos deve-se usar instrumentos como: planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social. O planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões. O planejamento municipal, em especial, o Plano Diretor, a disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo, o zoneamento ambiental, plano plurianual, institutos tributários e financeiros e institutos jurídicos e políticos.

Será o Plano Diretor que delimitará as áreas nas quais deve ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando-se a infraestrutura e a demanda para utilização. O proprietário quando não atingir os objetivos em lei será notificado para cumprir essa determinação municipal.

Caso não seja realizado o parcelamento, edificação ou utilização compulsória poderá ser realizada as alíquotas progressivas para o IPTU pelo prazo de 05 anos.

Após os cinco anos de cobrança de IPTU progressivo, a Municipalidade pode realizar a desapropriação do imóvel. No caso de desapropriação, o Município deverá, no prazo máximo de 05 anos, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel. O aproveitamento do imóvel poderá ser realizado pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros pelos meios legais.

Assim, surge o usucapião especial de imóvel urbano. O proprietário de imóvel de até 250 m², que o possuir pelo tempo de cinco anos, poderá adquirir sua posse (porém não pode ser proprietário de outro imóvel). Cria também o usucapião coletivo, para a hipótese em que não for possível identificar os terrenos ocupados (nesse caso, para áreas urbanas superiores a 250m² e para ocupantes de baixa renda), e segue a mesma regra para possuir a posse individual, os ocupantes dessa área não podem possuir propriedade tanto em área urbana como rural.

O Estatuto, seção VIII, também permite que a Lei Municipal, respeitando o Plano Diretor, delimite as áreas em que incidirá o direito de preempção e o seu prazo de vigência. Preempção se caracteriza pela preferência do Município na aquisição de imóvel urbano quando este estiver à venda.

A preempção somente poderá ser utilizada quando o Poder Público precisar de áreas para: execução de programas e projetos habitacionais e de interesse social; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de

equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; entre outras hipóteses.

Outro instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade é a Outorga Onerosa do Direito de Construir (seção IX), que deve constar no Plano Diretor Municipal, com áreas passíveis de aplicação delimitadas. Assim, nas áreas onde o direito de construir for acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, o proprietário deverá fazer benfeitorias, com o intuito de compensar o aumento do coeficiente de aproveitamento.

O Estatuto da Cidade institui e conceitua a Operação Urbana Consorciada (Capítulo II, seção X) como “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

Assim como os demais instrumentos urbanísticos, a operação urbana consorciada deve possuir uma lei especificando como deverá ser operacionalizada.

Também está previsto na operação urbana consorciada: a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e alterações de gabaritos locais.

Permite o Estatuto da Cidade, na seção XI, que a Lei Municipal autorize o proprietário de imóvel urbano a exercer, em outro local, o seu direito de construir previsto no Plano Diretor, desde que o imóvel venha a ser considerado necessário para fins de: preservação ou para programas de regularização fundiária.

Na seção XII, o Estatuto determina ainda que o Município poderá definir por lei os empreendimentos e as atividades em área urbana que dependerão de um plano de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

O Capítulo III do Estatuto trata do Plano Diretor: o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município. A elaboração do Plano Diretor observará a realização de audiências públicas, publicidade aos documentos produzidos e o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos. A falta de qualquer item acima permitirá que o Plano Diretor seja contestado e anulado.

O Plano Diretor será obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes ou integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; áreas de especial interesse turístico; e inseridas nas áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

O Plano Diretor deverá conter, no mínimo, a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado: a) o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; b) o direito de preempção; c) a outorga onerosa do direito de construir; d) as operações urbanas consorciadas; e) a transferência do direito de construir.

Define, por último, os instrumentos que deverão ser utilizados visando à gestão democrática da cidade. São eles: a) os órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; b) debates, audiências e consultas públicas; c) conferências sobre assuntos de interesse urbano; d) iniciativa popular.

3.2. Operação Urbana Consorciada

A Operação Urbana Consorciada é um instrumento urbanístico presente no Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001), na seção X do Capítulo II (Dos Instrumentos da Política Pública), que visa realizar uma mudança em um determinado local definido pelo Município.

A Operação Urbana Consorciada deve estar fundamentada no Plano Diretor da cidade e possuir uma lei municipal específica.

Esse tipo de recurso conceitua-se como um instrumento de parceria entre os setores público e privado, que deve ter a participação popular (de proprietários, moradores e sociedade), visando transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais de uma determinada cidade.

Nesse instrumento, o Poder Público deve delimitar uma área e elaborar um plano de ocupação, no qual estejam previstos aspectos tais como a implementação de infra-estrutura, a nova distribuição de usos, os padrões de acessibilidade, entre outros.

É de obrigação da Operação Urbana Consorciada ter definido os seguintes elementos: a) definição da área a ser atingida; b) programa básico de ocupação da área; c) programa para a população diretamente afetada pela operação; d) finalidades da operação; e) forma de controle da operação.

Outro fator importante é que os recursos levantados para essa área só devem ser investidos dentro da área limite da operação e não podendo ser transferidos para outra parte da cidade. Normalmente, esses recursos são capitalizados pela comercialização de Certificados de Emissão de Potencial de Acréscimo de Construção (CEPACs) que permitem que o proprietário ao adquirir, possa construir além da legislação vigente da área.

3.3. Certificado de Emissão de Potencial de Acréscimo de Construção (CEPAC)

O Certificado de Emissão de Potencial de Acréscimo de Construção (CEPAC) é um valor mobiliário emitido por Municípios como meio de financiar uma Operação Urbana Consorciada.

Pode ser utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado por lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

O CEPAC funciona como um título, no qual o investidor recebe o direito de construir potencial de construção imobiliária, em lugar de dinheiro.

Os CEPAC's só poderão ser ofertados no mercado com o prévio registro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) da operação em questão. O registro de negociação de CEPAC é realizado por bolsa de valores ou por entidade do mercado financeiro.

3.4. Operação Urbana Porto Maravilha

A Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (OUCPRJ) foi instituída pela Lei Complementar nº. 101, de 23 de novembro de 2009 e, estabelece como sua finalidade a reestruturação urbana da AEIU² da Região do Porto do Rio de Janeiro.

Essa Operação Urbana teve como base intervenções que objetivaram revitalizar regiões como: Buenos Aires, Baltimore, New York entre outras. Que viram

² Área de Especial Interesse Urbanístico.

regiões degradadas se tornarem locais residenciais, comerciais, culturais e de turismo.

A OUCPRJ ocupa uma área de 489 hectares, compreendendo os bairros: Gamboa, Saúde, Santo Cristo, Caju e partes da Cidade Nova, São Cristóvão e Centro. E foram divididos em 14 setores. Essa região atualmente é ocupada por residências, comércio, centros de educação, setor de carga, e etc.

A OUCPRJ tem alguns objetivos a serem priorizados como: 1) prioridade do transporte coletivo; 2) manter o patrimônio cultural material e imaterial; 3) garantir assistência a população afetada pelo empreendimento; 4) prover o uso adequado dos vazios urbanos e de terrenos com baixo aproveitamento; 5) integrar a região a área central e estimular o uso residencial; 6) apoiar a participação social nas decisões; 7) apoiar a regularização fundiária.

Com isso também podemos mencionar que as diretrizes urbanísticas da OUCPRJ visam a renovação urbana, adequando os usos da região como residencial, cultural, comercial e de carga.

Prover a reurbanização da região e novos investimentos em infraestrutura. Prover a recuperação de imóveis com relevância arquitetônica, histórica ou cultural.

Realizar as melhorias nas zonas de interesse social, regularização fundiária e a criação de HIS³. Melhorias e recuperação das habitações já existentes.

Implementar transporte coletivo que permita uma melhor integração da região com o restante da cidade, permitindo o deslocamento para área.

Além disso, um novo gabarito para a região foi estipulado com base nos CEPAC, com isso deverá ser estimulado o surgimento de novos empreendimentos comerciais. Para cada setor na área foi estipulado novos gabaritos, sendo os mais altos os da região da Avenida Francisco Bicalho.

Para gerir os recursos a serem implementados nessa OUC a Prefeitura do Rio criou a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro que será a gestora da Prefeitura no empreendimento. Cabem a ela a articulação dos órgãos públicos e privados envolvidos.

Partindo dessas premissas a OUCPRJ vai realizar duas fases iniciais sem recursos de CEPAC e mais 15 fases de obras no período de 2011 até 2016, com recursos provenientes do leilão de CEPAC e de outras fontes, a serem feitas pela

³ Habitação de Interesse Social.

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), via Parceria Público Privada.

A primeira fase visa: urbanização do Pier Mauá; a revitalização da Praça Mauá; melhorias e implementação de nova infraestrutura (luz, esgoto, água e etc); melhorias nas ruas e avenidas Barão de Tefé, Camerino, Venezuela, Rodrigues Alves e Sacadura Cabral; início das obras do Binário do Porto; reurbanização do Morro da Conceição; restauração de patrimônio histórico do Jardim do Valongo e Pedra do Sal); e demolição da alça de subida da Perimetral.

Essa primeira fase teve o custo de 120milhoes de reais e está sendo realizado pelo Consórcio Saúde – Gamboa⁴ e teve início no mês de maio de 2010.

A segunda fase do empreendimento foi a emissão de CEPAC's, escolha do consorcio que participa da PPP que realizara as obras da região com os recursos do CEPAC, que terá a concessão de serviços da área durante 15 anos (conservação da área, limpeza, e etc).

O consórcio vencedor foi a Concessionária Porto Novo S.A, que é formado pelas empresas Construtora OAS Ltda., Construtora Norberto Odebrecht Brasil S.A. e Carioca Christiani-Nielsen Engenharia S.A.

As principais obras dessa segunda fase se referem à implementação do VLT⁵, demolição do viaduto da Perimetral, construção do Museu do Amanhã, urbanização da área e etc.

Além disso, vale acrescentar que a região também receberá investimentos por causa dos compromissos da Copa de 2014 e dos jogos olímpicos na cidade.

⁴ Formado pelas empresas Construtora OAS Ltda., Empresa Industrial Técnica S.A. e Odebrecht Serviços de Engenharia e Construção S.A

⁵ VLT ou Veículo Leve sobre Trilhos é um sistema de *light rail*, ou seja, mais leve que o metrô ou trens.



Figura 1 - Área da OUC Porto Maravilha

3.5. Recursos da Operação Urbana Porto Maravilha

Os recursos que financiarão a OUCPM serão oriundos da emissão de CEPAC's , da alienação de bens públicos dentro da AIUPRJ além de pode contar com recursos do Município caso haja necessidade. As duas primeiras fases terão recursos provenientes do Município do Rio de Janeiro e do Governo Federal. As demais obras e fases terão recursos provenientes da emissão de CEPAC.

A quantidade de CEPAC que foi ofertado foi de 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois), pelo valor mínimo unitário de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais), em um único lote. O leilão desse lote ocorreu no dia 13 de junho de 2011 e foi arrematado pelo Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha, controlado pela CEF com recursos provenientes do FGTS.

Essa compra teve o custo de 3.508.013.490,00 (três bilhões, quinhentos e oito milhões, treze mil e quatrocentos e nove reais) além de assumir o custo da OUCPR toda, avaliado em 8bilhoes de reais.

Em contrapartida a assumir o valor da OUCPR toda:

“a CDURP se compromete a vender para o vencedor do Leilão terrenos que correspondam ao consumo de 60% do estoque dos CEPACs em três anos. Considerando que já há disponibilidade de 25% do estoque para atender aos imóveis privados, a CDURP se compromete ainda a estimular empreendimentos imobiliários que demandem a destinação dos restantes 15%.”⁶

⁶ Retirado do Relatório Trimestral de Atividades Período Abril - Junho / 2011 da CDURP http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/relTrimestrais/relat_CDURP_2_Tri_%202011.pdf

Esses recursos têm como objetivo cumprir as fases de 1 a 4 do empreendimento. As demais fases que correspondem das 5 a 15 terão os recursos provenientes da alienação de terrenos públicos dentro da AIUPRJ.



Figura 2 - Perspectiva dos novos gabaritos.



Figura 3 - Infográfico divulgado pela Prefeitura para explicar os CEPAC's

3.6 Empreendimentos

Essa parte tem como objetivo descrever alguns dos empreendimentos que estão sendo erguidos ou já comercializados na região do Porto do Rio. Cabe ressaltar que a escolha foi dada pela importância que a mídia ou o site do Porto Maravilha deu aos empreendimentos que serão descritos.

Os empreendimentos selecionados então foram: Porto Atlântico; Porto Brasilis; Trump Tower Rio de Janeiro; e Port Corporate.

Não foi encontradas informações sobre o Pátio da Marítima e a Torre Carioca que teriam importância para o trabalho.

3.6.1 Porto Atlântico

O Porto Atlântico é um dos maiores empreendimentos comerciais que está sendo erguido na região, unindo salas comerciais, hotéis, lojas, centro de convenções no mesmo local que envolve a construção de 7 torres. Todo complexo está sendo erguido pela Oderbrech e a Perfomace Empreendimentos Imobiliários que pretende entregar em 2016.



Figura 4 - Perspectiva do Porto Atlântico

O empreendimento contará com hotéis da Rede Accor, dois deles totalizando 400 quartos e comercializa salas de alto padrão, no total de 330 salas. Prevendo a circulação de 10mil pessoas no local, e de 9 a 10 mil pessoas trabalham no local.



Figura 5 - Localização do Porto Atlântico

3.6.2. Porto Brasilis

O Porto Brasilis é considerado o primeiro empreendimento inaugurado do Porto Maravilha no âmbito comercial. Localizado próximo a Praça Maua, o prédio conta com 19 andares, dois subsolos e a certificação de *Green Building*⁷.

Esse empreendimento foi feito pela Fibra Experts e inaugurado em março de 2012. O empreendimento atualmente tem como dona o fundo Petros.



Figura 6 - Localização do Porto Brasilis.

⁷ Green Building (“Edifício Verde”) são construções que fazem o uso eficiente de água, energia e materiais, reduzindo os impactos ambientais. Os conceitos que norteiam o Green Building são: redução dos custos de operação usando menos água e energia e gerando maior produtividade; melhoria da saúde pública com melhor qualidade do ar em seu interior e redução dos impactos ambientais durante sua existência.

O empreendimento conta com 1,6 mil metros quadrados na esquina da rua São Bento com a avenida Rio Branco, totalizando mais de 26 mil metros quadrados de área construída.



Figura 7 - Porto Brasilis.

3.6.3. Port Corporate

O Port Corporate é um projeto da Tishman Speyer que está sendo erguido numa área que antigamente era o Moinho Malibu. Esse empreendimento fica próximo ao Instituto Nacional de Traumatologia e Ortopedia (Instituto) e à Rodoviária Novo Rio.



Figura 8 - Port Corporate

Localizado num terreno de 13 mil metros quadrados, a torre terá 22 andares, área para estacionamento, e terá uma área construída de até quatro vezes a área do terreno. A previsão é de entrega em 2013.



Figura 9 - Localização do Port Coporate

3.6.4. Trump Tower Rio de Janeiro

As Trump Towers Rio de Janeiro será um complexo de cinco torres localizadas na Avenida Francisco Bicalho. Elas contarão com 38 andares e o complexo contará com escritórios e comércio

A ideia de ter um empreendimento com a marca Trump é associar excelência e luxo num só lugar, por isso as torres serão de alto padrão.



Figura 10 - Trump Tower Rio de Janeiro

O projeto tem como previsão ficar pronto em 2016, por isso as obras tem como previsão o segundo semestre de 2013.

3.6.5 Pátio da Marítima e Torre Carioca

O Pátio da Marítima seria o segundo projeto da Tishman Speyer na região do Porto Maravilha, e seria um projeto do arquiteto inglês Norman Foster.

Contudo apesar de anunciado, e ter imagens do projeto. O mesmo não tem informações no site da empresa ou sobre seu andamento.



Figura 11 - Pátio da Marítima

O outro projeto foi anunciado pela construtora Concal e teria sua localização na Avenida Francisco Bicalho. O projeto previa duas torres e também deveria contar com lojas e escritórios.

Contudo não foram encontradas novas informações sobre o andamento do projeto que foi anunciado em dezembro de 2011.



Figura 12 - Torre Carioca

4. CONCLUSÃO

Como pode ser visto os empreendimentos aqui vistos são todos voltados para o âmbito comercial. Com projetos que agregam cada vez mais valor aos empreendimentos visando à ocupação destes por uma determinada classe comercial da cidade.

Também é notado que não foi descrito nenhum empreendimento residencial que esteja sendo construído por essas empresas. O grande empreendimento residencial da região o “Porto Olímpico” é uma obra da olimpíada que será depois um residencial voltado para o funcionalismo público municipal.

Não há nenhum tipo de projeto em construção voltado para aqueles que já moram ou ocupam a região, nenhum projeto voltado para uma classe de comerciantes com menor poder de compra ou capital. Todo o projeto é visto para que somente uma classe ocupe e não somente comercial, mas também o tipo de turismo ou população flutuante.

No empreendimento Porto Atlântico é a rede Accor que vai instalar hotéis com perfis executivos nos moldes dos demais já existentes na cidade.

Então o grande empreendimento do Porto Maravilha, dito como uma nova área para cidade, para sua população pode correr o risco de ser bem parecido com o centro, com baixa ocupação já que não existem investimentos para que uma nova população ocupe a região. Por empreendimentos comerciais para medias e grandes empresas. E com áreas culturais que permitiram certo movimento nos finais de semana como ocorre no corredor cultural do centro.

O interesse dessas incorporadoras, construtoras é atrair um capital mais elevado para consumir a região, os prédios que ali são construídos. A cidade ofereceu gabaritos mais altos em troca de recursos visando dar uma nova área para cidade como um todo mas quem adquiriu esses direitos a gabaritos mais altos não vão tornar essa região para todos com o tipo de ocupação que estão propondo.

REFERÊNCIAS

Arantes, O., Vainer, C., & Maricato, E. *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Editora Vozes. 2011.

Compans, Rose. *Parceria Público Privada na Renovação Urbana da Zona Portuária do Rio de Janeiro*. Cadernos IPPUR nº1, 1998.

Olbertz, K. *Operação Urbana Consorciada*. Belo Horizonte: Fórum.2011

Ribeiro, L. C., & Junior, O. A.. *As metrópoles e a questão social brasileira*. Rio de Janeiro: Editora Revan.2007

Smith, N.. *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. *Antipode*, 427-450.2002

Suplemento definitivo e edital do Leilão dos CEPACs. Disponível em: <<http://portomaravilha.com.br/>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site do Estatuto das Cidades. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm Acesso em: 15 jan. 2013

Site das Trump Towers Rio. Disponível em: <<http://www.trumptowersrio.com/pt-br/>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site sobre o Porto Atlântico. Disponível em: <<http://blogportomaravilha.com/2012/11/01/a-volta-do-porto/>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site sobre o Porto Brasilis. Disponível em: <<http://blogportomaravilha.com/2012/04/05/primeiro/>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site sobre o Port Corporate Tower. Disponível em: <<http://www.tishmanspeyer.com.br/comercial-porto-conceito.php>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site sobre o Porto Brasilis. Disponível em:

<<http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/pontual-arquitetura-edificio-corporativo-porto-brasilis-rio-de-janeiro-13-03-2013.html>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site sobre o Pátio Marítima. Disponível em:

<<http://portomaravilha.com.br/conteudo/terrenos.aspx>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site da reportagem da Revista Veja. Disponível em:

<<http://vejario.abril.com.br/especial/edificios-porto-rio-651292.shtml>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site da entrevista da Ana Carmen Alvarenga para o site do Porto Maravilha.

Disponível em: <<http://blogportomaravilha.com/2012/07/20/empreendimentos/>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site do Porto Atlântico. Disponível em: <<http://portoatlanticorio.com.br/home>>

Acesso em: 30 out. 2012.

Site do artigo sobre o plano de revitalização do Porto do Rio. Disponível em:

<<http://fernandonogueiracosta.wordpress.com/2011/06/19/plano-de-revitalizacao-do-porto-da-cidade-maravilhosa-rio-de-janeiro/>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site da reportagem sobre o empreendimento residencial do Porto Maravilha.

Disponível em: <<http://oglobo.globo.com/rio/prefeitura-vai-ajudar-servidores-na-compra-de-imoveis-do-porto-4264269>> Acesso em: 30 out. 2012.

Site revista do Porto Maravilha. Disponível em:

<http://www.portomaravilha.com.br/conteudo/revistas/b_p_8.pdf> Acesso em: 30 out. 2012.