

Reocupação de centros urbanos degradados

CBIC



Reocupação de centros urbanos degradados

CBIC

FICHA TÉCNICA

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO (CBIC)

Presidente – Renato de Sousa Correia

Presidente do Conselho Consultivo – José Carlos Martins

Vice-presidente Administrativo – Carlos Henrique Oliveira Passos

Vice-presidente Financeiro – Eduardo Aroeira Almeida

Superintendente Executivo – Aloísio Soares

EQUIPE

Coordenação Geral – José Carlos Martins

Entrevistas e redação – Chiara Quintão

Supervisão – Mariana Martins

Projeto gráfico e diagramação – Felipe Silva, Miguel Corrente e Paulo Henrique Freitas

Supervisão editorial e revisão – Doca de Oliveira

Reocupação de Centros Urbanos Degradados é uma publicação da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

Brasília (DF), Outubro de 2024

www.cbic.org.br

www.facebook.com/cbicbrasil

www.twitter.com/cbicbrasil

www.instagram.com/cbic.brasil/

www.youtube.com/user/cbicvideos

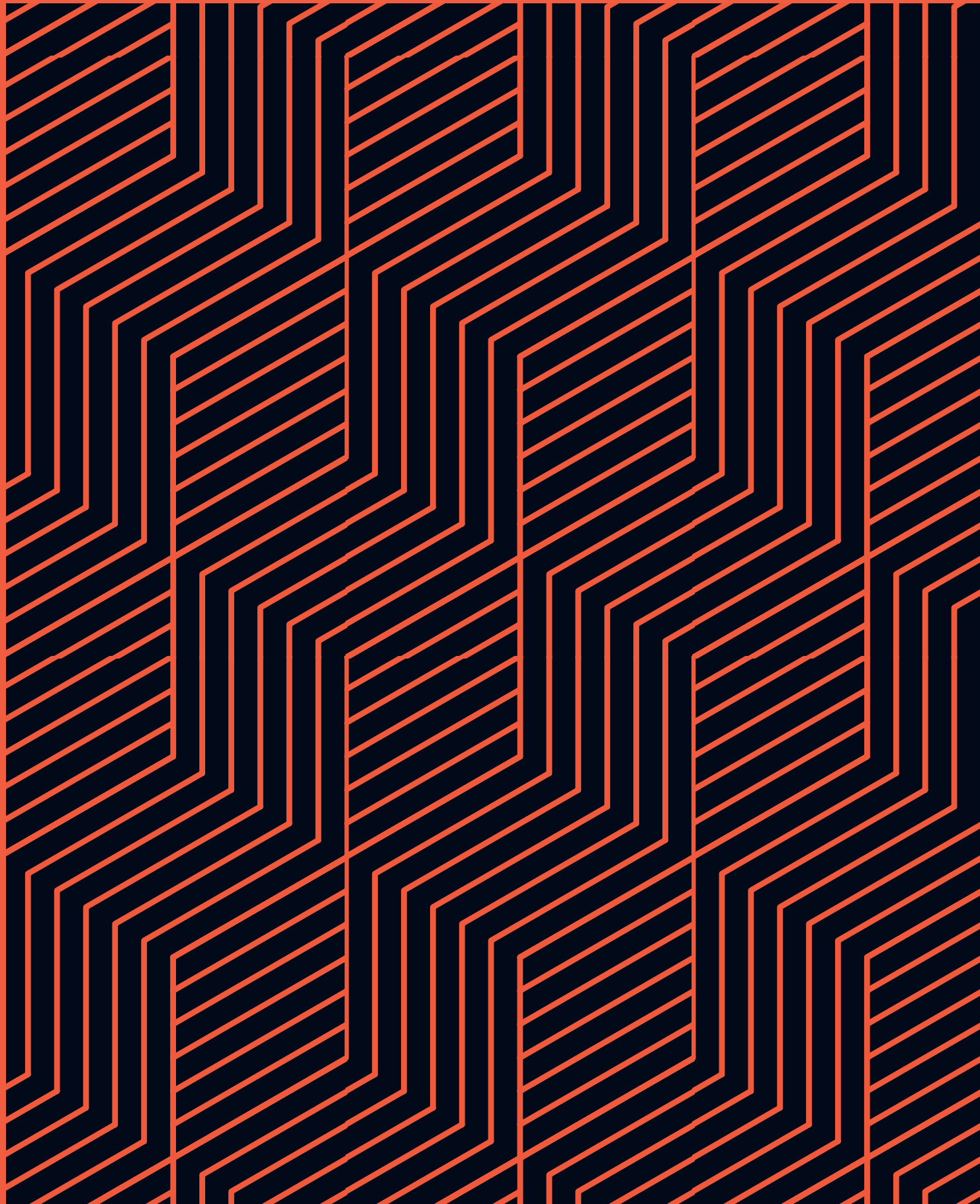
www.linkedin.com/company/cbicbrasil/

www.flickr.com/photos/cbicfotos

www.tiktok.com/@cbicbrasil

Reocupação de centros urbanos degradados

CBIC



SUMÁRIO

Ficha Técnica	04
Palavra do Presidente	09
Apresentação	13
O projeto Reocupação de Centros Urbanos Degradados	13
Entidades Parceiras	17
Visão Empresarial: o que falta para a reocupação avançar?	23
Claudio Hermolin	24
Marcelo Falcão	28
Luciano Lopes Prima	32
Visão dos Municípios	37
Fabricio Cobra Arbex e Tatiana Robles	38
Thiago Ramos	42
Teodomiro Diniz	46
Ana Paula Vilaça	50
Katia Bogéa	54
Giovanna Victer	58
Visão do Poder Executivo Federal	63
Inês Magalhães	64
Hailton Madureira de Almeida	68
Osmar Lima	72

CBIC

Palavra do Presidente



É tempo de requalificar as cidades e estamos prontos para isso

Renato Correia, presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

Coerente com sua trajetória e missão, a CBIC dá um passo novo no estímulo ao planejamento estratégico das cidades brasileiras. Anos atrás, nossa entidade iniciou um trabalho focado na reocupação de centros urbanos, entendendo a importância de melhorar a qualidade de vida das pessoas nas regiões centrais das capitais e o papel natural do setor da construção nesse esforço. Em outra frente, desencadeamos um movimento maior, de engajamento e empoderamento das comunidades, com o projeto O Futuro da Minha Cidade, iniciativa que conta 12 anos e tem gerado resultados de grande relevância Brasil afora.

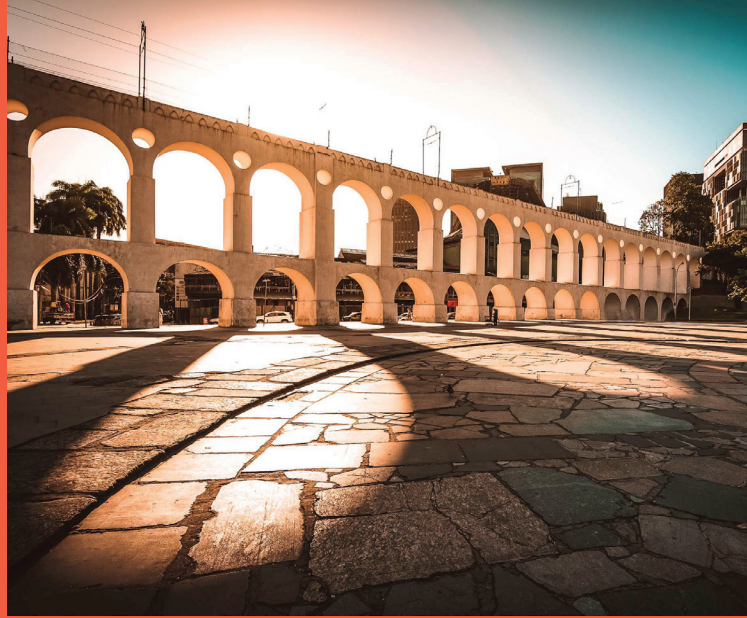
Mais que buscar novos negócios para a nossa indústria, olhar para as cidades brasileiras e antever a melhor forma de habitá-las é contribuir para uma vida – e um futuro – melhor para as pessoas. Esse é um tema que me apaixona e eu acredito muito: nós viemos morar nas cidades ao longo dos últimos cinquenta anos, nós escolhemos isso e a sociedade se organizou dessa forma. Um dos resultados mais relevantes é que as cidades sofreram muito com uma urbanização desordenada. Discutir a reocupação dos centros urbanos é uma forma de corrigir esse processo e apontar caminho para um futuro mais virtuoso.

Quando olhamos para frente fica claro que muitas cidades ainda não passaram por isso: cidades mais novas podem se organizar e as antigas podem se reinventar. Nós temos de cuidar do lugar que escolhemos: é na cidade que a gente mora, é onde nós vivemos. Liderar esse debate e a formulação de soluções que possam ser replicadas em realidades diferentes é uma missão natural para a CBIC, entidade que representa o setor da construção em todo o país, que emprega milhões de brasileiros e entrega sonhos em todas as regiões.

O projeto que desencadeamos, cuja primeira entrega é esse documento, é uma contribuição nova da CBIC para o cidadão brasileiro. No Brasil, três milhões de pessoas foram de alguma forma afastadas dos centros das cidades: é quase o número de trabalhadores do setor da construção com carteira assinada no Brasil inteiro. Nós não podemos ficar parados, esperando as coisas se resolverem por si só.

A CBIC está mobilizada para reunir boas práticas, discutir os desafios e disseminar o conhecimento acumulado nesse tema para que mais cidades possam resgatar suas áreas centrais e integrá-las à vida da população. Esse e-book é o primeiro passo e daremos muitos outros.

Boa leitura!





CBIC

Apresentação

Reocupação de centros urbanos degradados: justiça social e bem-estar coletivo



José Carlos Martins, presidente do Conselho Consultivo da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e consultor do setor imobiliário

Tenho refletido há anos sobre o papel crucial que a construção deve desempenhar na melhoria da qualidade de vida dos brasileiros. Estou convencido de que nossa atividade vai além de simplesmente fornecer moradia: ela pode transformar a infraestrutura urbana, promovendo um modo de vida mais sustentável e conectado. Somos, afinal, uma indústria com relação e impacto diretos sobre todas as demais atividades produtivas, mas principalmente, somos a indústria do bem-estar social.

Com isso em mente, proponho este tema para debate e materialização, reconhecendo sua importância para o desenvolvimento urbano e para enfrentar desafios centrais, como inclusão social, a sustentabilidade e a segurança. Ao unir esforços de diversas partes interessadas e focar em soluções práticas e inovadoras, podemos impactar positivamente a revitalização dos centros urbanos brasileiros.

Minha experiência com o programa Minha Casa, Minha Vida desde sua concepção até sua implementação, evidenciou o grande potencial que temos para transformar a vida das pessoas. Ao gerar ideias inovadoras e facilitar o acesso à moradia adequada, não só oferecemos um lar, mas também promovemos a agregação familiar, melhoramos o desempenho escolar de crianças, jovens e adultos, e reduzimos os problemas de saúde ligados a falta de infraestrutura.

Transformar áreas degradadas em centros vibrantes é mais do que uma necessidade econômica - é um compromisso com a justiça social e o bem-estar coletivo

Diante dos impactos das mudanças climáticas e seus reflexos sobre a área urbana existe a necessidade de reduzir nossa pegada ambiental: é imprescindível integrar essas questões em nossas ações. Reduzir os deslocamentos de mais de 17 milhões de brasileiros, que passam diariamente mais de duas horas no trânsito, é uma medida urgente para melhorar a qualidade de vida e contribuir para um futuro mais sustentável nas grandes cidades. Isso melhorará a qualidade de vida no país como um todo.

Precisamos reverter a tendência de afastar as famílias para áreas distantes, enquanto centros urbanos dotados de infraestrutura são negligenciados. O foco deve ser a reocupação dessas áreas centrais, aprimorando espaços públicos, aumentando a segurança e diminuindo a necessidade de longos deslocamentos.

Investimento no futuro – Ao analisar os fatores que dificultam a ocupação dos centros urbanos, constatamos que, embora o Brasil tenha iniciativas louváveis, ainda enfrentamos gargalos já resolvidos em outros países. Na Holanda, por exemplo, 80% do mercado imobiliário se concentra em retrofit e revitalização.

Entre os desafios brasileiros estão normas técnicas desatualizadas, modelos de financiamento inadequados, questões tributárias, proteção do patrimônio histórico, prevenção de incêndios e acessibilidade. Já temos exemplos notáveis, como o bônus imobiliário no Rio de Janeiro, que permite a transferência de potencial construtivo de áreas centrais para áreas mais valorizadas, sem ônus para o erário. Recife, Salvador e São Paulo adotam medidas semelhantes, incluindo parcerias público-privadas, enquanto São Luís avança na proteção do patrimônio histórico.

Embora essas iniciativas sejam promissoras, é essencial implementar mudanças estruturais que garantam maior segurança jurídica e acelerem os ciclos dos empreendimentos. Apenas assim atrairemos mais investidores e asseguraremos o sucesso dos projetos de revitalização.

Os incentivos não representam despesas, mas receitas, pois edificações abandonadas não geram renda e acabam causando problemas que oneram o setor público. Ao reocupá-las, fomentamos atividades econômicas, culturais e de lazer, que aumentam a arrecadação de impostos e ampliam a capacidade de investimentos sociais.

Vamos levar esse debate para todo o país e, juntos, superar esses desafios e promover a transformação necessária

Com esse projeto, a CBIC vai estimular a busca por soluções novas e acompanhar ações que minimizem riscos e acelerem os processos de aprovação. Ao observarmos centros históricos de outros países, percebemos o cuidado, a beleza e a vitalidade desses locais, que se transformam em pontos de convivência e cultura. Esses espaços geram grandes receitas, principalmente por meio do turismo. Para atingir esse nível no Brasil, é necessário pouco investimento público, mas um esforço significativo para ajustar normas e incentivar o capital privado.

Agenda estratégica – Incluir o atendimento de famílias de baixa renda entre os objetivos de projetos dessa natureza é essencial. A locação social é uma solução eficaz para atrair investimentos e repovoar rapidamente os centros urbanos degradados, promovendo inclusão social e revitalização.

Temos a grande satisfação de lançar esta publicação, desenvolvida em parceria com diversos colaboradores, como resultado de um evento que reuniu especialistas qualificados e engajados no tema. Entre os participantes, estavam representantes de várias capitais, do governo federal e da iniciativa privada.

A CBIC, mais uma vez, traz uma publicação concebida para ser referência de boas práticas e visa estimular um debate ainda mais amplo e aprofundado sobre um tema que, apesar de complexo,

é apaixonante por seu impacto social e econômico. A reocupação de centros urbanos está na agenda estratégica da nossa entidade há muito tempo e temos acumulado conhecimento que será útil para apoiar novos avanços.

Agora, iniciamos uma nova etapa: identificar gargalos e inseguranças, propondo soluções legais e infralegais fundamentadas em conceitos técnicos, jurídicos e éticos, que atendam aos interesses da sociedade. A fase seguinte será o acompanhamento da implementação dessas ações, assegurando sua efetividade. Vamos juntos superar esses desafios e promover a transformação necessária.



**Entidades
Parceiras**

Reocupação de centros urbanos: dirigentes compartilham expectativas por avanços

“Esse evento vai trazer para nós todos um nivelamento melhor do que cada município, cada Estado, o que o setor privado já fizeram no Brasil, o que é que podemos aproveitar para reaplicar em cada um dos nossos territórios ou que podemos, juntos, pensar em fazer diferente para termos resultados diferentes. O prefeito de Salvador fez um modelo de buscar viabilizar custo versus valor muito interessante, através de crédito tributário. É um programa que quando a gente escuta custa até a acreditar que será da forma que é colocado, mas nós temos outros desafios. Nós temos desafios do registro imobiliário, da área do uso do solo, da questão histórica, das questões protegidas. Mas também têm pessoas resilientes, temos entidades resilientes e, juntos podemos vencer esses desafios e, de fato, tornar realidade o que parece ser tão óbvio, que é não deixar essas áreas desabitadas, desocupadas, seja do ponto de vista residencial, seja do uso de serviço ou de outros fins. Então, eu tenho certeza que esse evento vai preencher o espaço, uma continuidade e um fluxo de busca de solução”.



Carlos Henrique Oliveira Passos, presidente da Federação da Indústria do Estado da Bahia (FIEB) e vice-presidente financeiro da CBIC

“A revitalização dos centros urbanos é urgente e deve ser uma das prioridades dos prefeitos eleitos em outubro. Tem uma parte inteligente de se buscar a vocação de cada centro urbano, nós temos bons exemplos espalhados no Brasil e pelo mundo. Diferentemente de outros países e grandes metrópoles, em que o centro é uma referência, nós temos centros degradados. Temos de buscar uma parceria público-privada para incentivar esses movimentos. Temos hoje o movimento da habitação de interesse social, da cultura, do lazer e do turismo; temos tecnologias para isso. É preciso buscar cumprir as metas da sustentabilidade das cidades e redução da emissão, buscando novas tecnologias, usando madeira e materiais de baixo consumo de carbono. Temos tecnologia suficiente pra isso, há que buscar esse entendimento e objetivar legislação de bombeiros, planos diretores, para facilitar e agilizar esse movimento”.



Nilson Sarti, Vice-presidente de Meio Ambiente e Sustentabilidade da CBIC

“Além da importância histórica, via de regra, os centros urbanos são dotados de ampla infraestrutura e boa oferta de mobilidade urbana, além de uma pujante vida comercial. Entretanto, a baixa presença de moradores nesses locais contribui fortemente para a degradação desses ambientes. Para combater esse aspecto e revitalizar essa importante área das cidades, a habitação, sobretudo a de interesse social, é o caminho mais eficaz. As dificuldades e desafios não são poucos: baixa disponibilidade de terrenos vazios; ausência de legislações que permitam a alteração de uso comercial para residencial; falta de incentivos fiscais; baixa segurança jurídica para os empreendedores no que diz respeito aos prazos de garantias das unidades reformadas; por fim, a ausência de linhas de financiamento específicas, que levem em consideração as peculiaridades de um retrofit. Após superados tais desafios, teremos uma grande oportunidade de negócios, pois a demanda por imóveis a preços acessíveis nesses locais, que possuem ampla oferta de infraestrutura, tais como: transporte urbano, comércio e serviços é muito elevada. Já observamos excelentes cases de sucesso sendo implantados em algumas importantes capitais do país, como Rio de Janeiro, Salvador, Recife e São Luís, que já avançaram e venceram a maioria ou todos os desafios. Com a salutar troca de experiências entre diversos atores coordenadas pela CBIC, no trabalho maravilhoso capitaneado pelo José Carlos Martins, os desafios estão sendo rapidamente superados e as oportunidades estão virando realidade”.



Clausens Duarte,
vice-presidente
de Habitação de
Interesse Social
da CBIC

“Ressignificar alguns pontos dos centros históricos é uma das possibilidades resultantes da renovação realizada por meio do retrofit de edificações para as finalidades residencial e comercial. Em vez de se buscar somente a expansão das cidades, precisamos de um olhar buscando se é possível fazer algo melhor a partir do que já existe. Vejam o que aconteceu com Nova Iorque, hoje uma das cidades mais sustentáveis do mundo, do ponto de vista de as pessoas conseguirem fazer tudo caminhando e com menos emissão de poluentes. Nada mais legítimo do que tratar dessa possibilidade no nosso país, as pessoas querem morar perto de onde trabalham. O que há de mais moderno é reutilizar o que está pronto, buscando adensamento. É morar perto do trabalho, é poder pegar um transporte público de qualidade. Temos de repensar os cen-



Alexandre Landim
Fernandes,
presidente do
Sindicato da
Indústria da
Construção Civil
do Estado da Bahia
(Sinduscon-BA)

tros antigos e ver como podemos adensá-los, uma vez que essas regiões já dispõem de toda a infraestrutura necessária para isso. Precisamos de um senso coletivo de tentar trazer segurança não só para quem investe, mas também para quem vai ocupar o imóvel. Nos centros antigos, o imóvel tem um potencial enorme, mas um valor de mercado depreciado até pela circunvizinhança, o risco de apostar no retrofit de uma edificação antiga é maior do que o de desenvolver um empreendimento, o que leva à necessidade de compensação para quem se arrisca a tomá-lo”.

“A nossa Secretária Giovanna Victer, representando o prefeito Bruno Reis, falou sobre o projeto Renova Centro e sobre o Programa de Incentivo à Incorporação Imobiliária, projetos baseados em exemplos de outras cidades. Sabendo que em tudo há dificuldades, ajustamos até fazer com que as coisas comecem a acontecer. Eu tenho certeza que vamos conseguir, principalmente, levar a moradia para o centro histórico e reocupá-lo. São lugares lindos, que já têm a infraestrutura e com os desafios que sabemos que vamos encontrar, que também ocorrem por outras partes de nossa cidade. Temos o problema da insegurança, que também afeta um pouco a todos nós e a todas as cidades no Brasil, mas são desafios que nos incentivam a ocupar. E nós, como incorporadores, temos grandes exemplos.”



Claudio Cunha,
Presidente da
Associação
de Dirigentes
de Empresas
do Mercado
Imobiliário da
Bahia (ADEMI-BA)

“Esse assunto é muito enriquecedor. Tivemos muitas boas palestras de manhã e, principalmente para nós que somos do Nordeste, é um tema muito relevante. Porque não conseguimos fazer com que essa revitalização do centro histórico aconteça. Na área habitacional tentamos muito e acredito que com essa oportunidade conseguiremos pelo menos iniciar um projeto, que gere propostas e assim consigamos executá-las.”



Fábio Nahuz, presidente
do Sindicato das
Indústrias da Construção
Civil do Maranhão
(Sinduscon-MA) e vice-
presidente da CBIC.



MERCADO



**Visão Empresarial:
o que falta para a
reocupação avançar?**

Reocupação de centros urbanos é novo vetor de crescimento para o mercado imobiliário



Claudio Hermolin é engenheiro civil, formado pela PUC-Rio, com especializações na Escola de Negócios da PUC-Rio, Fundação Getúlio Vargas e Harvard Business School. Com mais de 30 anos de atuação no mercado imobiliário, ocupou posições de liderança em diversos segmentos empresariais e também em entidades de classe. É vice-presidente da região Sudeste da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio).

No Rio de Janeiro, mercado imobiliário retomou o interesse pela ocupação da região

A reocupação de centros urbanos possibilita “criar uma nova vertente, um novo vetor de crescimento do mercado imobiliário sem o caos e o custo da expansão que ocorrem quando você vai para lugares cada vez mais longe”, avalia Claudio Hermolin, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio de Janeiro (Sinduscon-Rio). “O Rio é a prova disso”, afirma, citando o programa Reviver Centro, que estimula empreendimentos residenciais na região.

Durante muito tempo, o centro carioca funcionou como local de concentração de grandes empresas no qual as pessoas iam trabalhar, mas de onde se retiravam no fim do dia, para voltar para suas casas, em outros bairros, apesar de toda a infraestrutura da região. “E a gente sabe que, no mundo, as cidades não são mais cidades partidas, em que há o bairro em que você mora, aquele em que você trabalha, o bairro em que você estuda. Você tem hoje as cidades a um elevador de distância, a 15 minutos de distância. Ninguém quer se deslocar de forma desnecessária.”

A reestruturação das regiões centrais da capital fluminense possibilita uma nova área de expansão da cidade, em uma localização privilegiada e onde há infraestrutura. “O que falta, obviamente, é a efetiva transformação do lugar, gerando maior equilíbrio entre empreendimentos comerciais e residenciais”, afirma o representante setorial.

No primeiro dia da gestão de Eduardo Paes como prefeito do Rio, conta Hermolin, ele informou ao setor imobiliário que a revitalização do centro seria a bandeira de sua gestão. Alguns anos antes, levantamento feito pelo Sinduscon-Rio tinha apontado 4.000 endereços vazios na região central – sobrados, casas e prédios inteiros abandonados e degradados, pertencentes à iniciativa privada e ao poder público.

Até quatro anos atrás, o centro do Rio e o Porto Maravilha nem apareciam nos rankings de lançamentos e vendas. No primeiro semestre de 2024, os maiores volumes se concentram nessas regiões.

No entendimento de Hermolin, Paes entendeu o “senso de urgência” apresentado pelo mercado imobiliário para as necessidades das áreas centrais do Rio. “Não adiantava entrar com perfumaria. Era preciso, efetivamente, chegar com uma tropa de choque”, diz. O presidente do Sinduscon-Rio afirma que seu maior medo era de que houvesse perda do controle do centro carioca, “como, infelizmente, aconteceu com algumas áreas de São Paulo, como a Cracolândia”.

População dobrando – No Rio, por muitos anos, a legislação proibiu a execução de empreendimentos residenciais no Centro. “E, como tudo no Brasil, a gente demorou muito para mudar isso”, diz Cláudio Hermolin. Antes do Programa Reviver Centro, foram feitos dois lançamentos na região e, após o início da primeira versão da iniciativa, outros 11 projetos foram apresentados ao mercado. Há outros cinco previstos para até o final de 2024.

Até quatro anos atrás, cita o dirigente, o centro do Rio e o Porto Maravilha nem apareciam nos rankings de lançamentos e vendas. No primeiro semestre de 2024 a curva se inverteu: os maiores volumes registrados se concentraram no centro/Porto, à frente até mesmo da Barra da Tijuca, que historicamente era o principal bairro nesses indicadores. “Especificamente no centro, com a entrega dos projetos que já estão acontecendo e vão ocorrer até 2027, vamos dobrar a população de residentes”, afirma Hermolin.

Segundo ele, de forma geral, das pessoas que compram imóveis nas áreas centrais, 75% fazem a aquisição para morar e 25% são investidores. “70% das pessoas são de famílias com renda mensal de até dez salários mínimos. Estamos trazendo as pessoas que moram longe para morar no Centro”, comenta. A maioria dos moradores, diz, está migrando da zona Norte da cidade. Há também pessoas oriundas da zona Oeste do Rio e da Baixada Fluminense, além de migração de quem mora no próprio Centro e sai de um imóvel mais velho para um mais novo. “O impacto disso é na cidade inteira”, afirma. O perfil predominante de unidades são apartamentos compactos de um ou dois quartos.

Segundo Hermolin, olhar para os vazios urbanos como uma nova fonte de matéria-prima para desenvolver empreendimentos imobiliários “soa como música para os ouvidos”. “Ao criar o mundo, Deus já criou os terrenos, então não dá para plantar terrenos. Precisamos olhar para os vazios urbanos”, afirma. Isso inclui, de acordo com o empresário, o setor imobiliário buscar possibilidades nos centros das cidades.

A transformação da região central precisa ir além das ações do mercado imobiliário, da transformação de empreendimentos comerciais em residenciais.

É importante também, diz o presidente do Sinduscon-Rio, que haja iniciativas privadas e públicas. “Tem de haver entendimento dos dois lados de que essa não é uma solução que vai ser dada por um lado só e de que o mercado tem um ciclo longo, de 5,2 anos”, diz. Iniciativas pontuais não têm o impacto necessário a um projeto de revitalização, segundo ele,

e ajustes precisam ser feitos à medida que os avanços ocorrem. “Não tenho dúvida de que a gente está no caminho de sucesso da revitalização do centro do Rio”, destaca.

Diversificação – Diferentemente de outras regulamentações que propunham mudanças para as áreas centrais, cita Hermolin, desta vez, há a Operação Interligada. Trata-se de mecanismo que permite aos investidores em obras ou em retrofit de edificação residencial ou mista no centro transferir potencial correspondente a 60% ou 100% do que foi feito, a depender da área do empreendimento no centro, para áreas mais valorizadas, como boa parte da zona Sul do Rio.

Esse incentivo funciona como um prêmio para quem corre o risco comercial de empreender no centro, de acordo com o presidente do Sinduscon-Rio, e é inversamente proporcional ao tempo de execução da obra. “Quem está, efetivamente, correndo o risco comercial hoje precisa ter um benefício maior de quem vier daqui a seis anos”, afirma.

A transformação da região central precisa ir além das ações do mercado imobiliário, conforme Hermolin, de transformação de empreendimentos comerciais em residenciais. Exemplo disso é o Reviver Cultural, iniciativa que prevê a ocupação por estabelecimentos artístico-culturais de imóveis ociosos com frente para a rua no centro. Há incentivos para determinados segmentos em áreas temáticas, como Rua da Carioca, que se tornará a Rua da Cerveja, com a instalação de cervejarias artesanais.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Trocar o olhar do vazio urbano nos centros como uma oportunidade;
- maior integração entre poder público e privado gerou programa de incentivo com troca potencial de uma região desvalorizada por outra com m² muito mais alto;
- identificar problemas pontuais e desatar gargalos, como o uso exclusivamente comercial no centro;
- introjetar avanços contínuos e pensamento de longo prazo, considerando que o ciclo da construção é longo, dura mais do que uma gestão.



É preciso capital para que pequenas e médias incorporadoras invistam no centro de São Paulo



Marcelo Falcão, é arquiteto e urbanista formado pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), com especialização em Administração e Negócios pela Business Training Company (BTC). Atuou em diversas áreas do mercado imobiliário. É cofundador e diretor de Novos Negócios e Comunicação da Somauma, incorporadora especializada em retrofit sediada na cidade de São Paulo.

Ampliar a oferta de crédito é essencial para dinamizar mercado que ainda está fora do radar de grandes empresas

Os incentivos públicos para investimentos no centro de São Paulo são importantes, mas é preciso ampliar a oferta de capital para que incorporadoras invistam na região. É o que avalia Marcelo Falcão, um dos fundadores da Somauma, incorporadora de impacto, que desenvolve projetos de retrofit nas áreas centrais da capital paulista. “O pequeno e o médio incorporador ainda precisam ter acesso ao crédito. Isso é o fundamental”, diz o empresário, ressaltando que a região central não está no foco prioritário das empresas de grande porte.

Muitas vezes, quem tem recursos prefere, conta Falcão, apostar em regiões consideradas nobres, como algumas áreas da zona sul da capital paulista, apesar de o desembolso ser mais elevado para a compra de terrenos valorizados do que com a requalificação de edifícios na região central. “Nas grandes cidades do mundo, a área mais valorizada é o centro”, compara o sócio da Somauma.

Em 2012, Falcão trabalhava como corretor quando fez um curso de inglês nos Estados Unidos; durante um mês, ficou hospedado pelo Airbnb em um edifício que havia sido remodelado. Foi quando se perguntou por que esse tipo de transformação funcionava lá fora, mas não no Brasil. Ao se dar conta da oportunidade de transformação de grandes centros urbanos por meio do retrofit de edificações, na volta ao Brasil decidiu estudar arquitetura para trabalhar com intervenções imobiliárias.

No início, tentou convencer incorporadoras a atuar no segmento, mas acabou criando a Somauma, em parceria com três outros profissionais – um de arquitetura e outro de engenharia civil – para reformar prédios no centro da capital paulista, convertendo edificações comerciais em residenciais. “A gente acredita que a cidade mais verde é a cidade existente”, afirma Falcão, que cresceu na região central de São Paulo, entre a Barra Funda e Santa Cecília.

Além de restaurar os imóveis, a Somauma faz o que o empresário chama de “ativações culturais”, por exemplo, por meio de exposições, no Edifício Virgínia, na Semana de Design de São Paulo, em 2023 e neste ano.

O empreendimento mais conhecido da Somauma é o retrofit, em curso, do Edifício Virginia, que pertenceu à família Matarazzo e foi considerado um ícone da década de 1950. Inicialmente, o prédio tinha função residencial, mas foi direcionado ao comércio com o passar dos anos, fechando as portas em 2019. A incorporadora comprou o prédio no ano seguinte.

Região em transformação – As intervenções da incorporadora para restaurar o edifício e transformá-lo, novamente, em residencial, com 121 apartamentos, terminam em 2025. O prédio terá lojas no térreo, academia, lavanderia coletiva, bicicletário e, na cobertura, um restaurante. “Em sete meses, atingimos 85% de vendas e com um valor melhor do que os concorrentes”, conta o empresário.

No portfólio da Somauma, há também um projeto vendido à Jive Investments e outro em que a incorporadora desenvolveu um empreendimento imobiliário para a gestora. Nos dois casos, o uso comercial foi convertido em residencial. Além de restaurar os imóveis, a Somauma faz o que o empresário chama de “ativações culturais”, por exemplo, por meio de exposições, no Edifício Virginia, na Semana de Design de São Paulo, em 2023 e neste ano.

É necessário reduzir a burocracia dos órgãos reguladores para a aprovação dos projetos. “Isso é um fator determinante, principalmente, na área de Centro Histórico, que envolve órgãos de patrimônio”, diz o sócio de Somauma.

À medida que o centro se torna mais adequado para o convívio, conta o empresário, um número maior de pessoas passa a querer permanecer na região, o que contribui para gerar mais valor. “Há casos de pessoas que entram para tomar um café, então descobre que o Virginia é ali e compra um apartamento”, diz Falcão. Na sua avaliação, quem não escolhe investir no centro de São Paulo por causa da violência deveria visitar a região e ver o que está ocorrendo.

Para o empresário, a chamada regeneração urbana também passa pela atração de profissionais criativos de arte, design, arquitetura, moda, entretenimento e gastronomia para as áreas centrais da cidade. A própria reflexão sobre o conceito de lugar se faz necessária, na avaliação do empresário. “Um espaço para se tornar um lugar, precisa ter vida, se conectar

com o entorno e, principalmente, se conectar com as pessoas. O lugar vibrante está conectado com o comportamento de consumo da região e das pessoas que o frequentam, trazendo a sensação de pertencimento. Lugares sem alma não são lugares. São apenas espaços que, mais cedo ou mais tarde, voltarão a ficar vazios ou subutilizados,” afirma.

Embora o Virginia seja o terceiro projeto da Somauma, trata-se do primeiro da incorporadora enquadrado no Requalifica Centro – programa da Prefeitura de São Paulo que concede benefícios tributários às empresas que investem em retrofit de edificações desocupadas na região central. Entre os estímulos, estão o desembolso a fundo perdido para reformas, a remissão de dívidas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis e a isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Além dos estímulos tributários concedidos pela Prefeitura de São Paulo, diz Falcão, é necessário haver menos burocracia dos órgãos reguladores para a aprovação dos projetos. “Isso é um fator determinante, principalmente, na área de Centro Histórico, que envolve órgãos de patrimônio”, diz o sócio da Somauma.

DESAFIOS

- Encontrar crédito para pequenas e médias incorporadoras entrem em um mercado que, devido a escala, pode não ser atrativo para incorporadoras de grande porte;
- reduzir a burocracia na aprovação dos projetos, especialmente nos casos que envolvam patrimônio histórico;
- uso da cultura como impulsionador do negócio.



MUSICA

THEATRO MUNICIPAL

DRAMA

SALOME
RICHARD STRAUSS

Retrofit que criou o Hotel Fasano Salvador foi primeiro investimento de porte na capital



Luciano Prima é contador formado pela Fundação Visconde de Cairu, Graduando em Direito Centro Universitário Universo, com MBA nas áreas de Finanças pela Fundação Visconde de Cairu e Contabilidade Gerencial pela Universidade Católica de Salvador, e mestre em Desenvolvimento Humano e Responsabilidade Social pela Fundação Visconde de Cairu. Com mais de 20 anos de experiência em finanças corporativas e gestão empresarial, também é professor e palestrante. Hoje é o diretor executivo da Prima S.A, proprietária do Hotel Fasano Salvador.

Em 2005, quando a Prima Empreendimentos decidiu comprar o prédio que abrigou a antiga sede do jornal A Tarde, em Salvador para requalificar a edificação, não sabia qual destinação daria ao imóvel e ainda não havia incentivos tributários para retrofit no centro da capital baiana. Mesmo assim, a incorporadora e construtora decidiu realizar o investimento, inspirada por centros históricos valorizados em todo o mundo, caso de cidades como Madri, Paris e Lisboa, segundo o diretor-executivo, Luciano Lopes. “Há uma busca por entender a história, o que é o local e o que está se tornando”, diz o executivo. Em 2005, quando a Prima Empreendimentos decidiu comprar o prédio que abrigou a antiga sede do jornal A Tarde, em Salvador para requalificar a edificação, não sabia qual destinação daria ao imóvel e ainda não havia incentivos tributários para retrofit no centro da capital baiana. Mesmo assim, a incorporadora e construtora decidiu realizar o investimento, inspirada por centros históricos valorizados em todo o mundo, caso de cidades como Madri, Paris e Lisboa, segundo o diretor-executivo, Luciano Lopes. “Há uma busca por entender a história, o que é o local e o que está se tornando”, diz o executivo.

Remodelado pela empresa, o edifício tornou-se o Hotel Fasano Salvador – com padrão de luxo, 70 quartos e bons resultados de ocupação: o empreendimento obteve sucesso, mas o processo até o início de suas operações não foi simples. “A gente sabe que empreender é difícil. Empreender em um centro histórico é mais difícil ainda”, afirma Lopes, citando que o hotel está localizado na Praça Castro Alves, onde nasceu a cidade de Salvador – a primeira capital brasileira.

Situado nas proximidades do Pelourinho – um dos locais mais buscados por turistas na cidade –, o hotel funciona em uma das primeiras construções no estilo arquitetônico art déco do Brasil. Ao avaliar o que fazer com o prédio, a Prima percebeu que, apesar de muito demandada por turistas, a capital baiana não tinha um hotel de luxo, mesmo existindo procura por esse tipo de hospedagem. Foi quando definiu o escopo do projeto.

Outro desafio encontrado pela Prima no processo de remodelamento do edifício foi o de financiamento do projeto de retrofit. Nem bancos privados nem fundos de investimento se dispuseram a conceder crédito

A negociação para a aquisição do imóvel iniciou em 2006 e apenas em 2008 foi concluída a compra. A opção pela bandeira Fasano veio no mesmo ano e o processo de obtenção de licenças junto à Prefeitura de Salvador e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) foi concluído em 2012.

Diferentemente da estrutura atual, diz Lopes, havia uma descentralização dos órgãos para avaliação de projetos, com visões distintas para a concessão do licenciamento necessário à realização das obras em um imóvel tombado pelo patrimônio público.

Obra desafiadora – E tanto para os órgãos reguladores quanto para a Prima, conta o diretor-executivo, era importante preservar certos elementos da edificação. “Um hotel de luxo precisa ter história, experiência para passar para o cliente”, afirma. É comum que hóspedes vindos de diversos lugares do mundo cheguem ao hotel “ávidos para entender a história de Salvador”, diz.

Outro desafio encontrado pela Prima no processo de remodelamento do edifício foi o financiamento. Nem bancos privados nem fundos de investimento se dispuseram a conceder crédito à reforma por se tratar de um imóvel tombado, de acordo com Lopes. “Conseguimos as licenças em 2012, mas só começamos as obras em 2015, pois a execução não seria possível sem a estruturação financeira. Precisamos ter um marco legal mais objetivo [para isso]”, afirma o executivo.

Segundo ele, o Banco do Nordeste concedeu o financiamento, apenas porque esta reabilitação trata de hotel e utilizou uma linha de crédito específica para este fim, liberando uma parcela inicial dos recursos e reembolsando o restante após a finalização do projeto.

A incorporadora se deparou também com surpresas na fase das obras, por se tratar do restauro de uma edificação antiga. No processo de retrofit, as características externas e parte das internas foram preservadas. Como, originalmente, o prédio tinha o formato da letra u, o miolo foi preenchido, durante a reforma, para que as necessidades do hotel fossem atendidas. No entanto, durante essa ampliação, que a princípio seria feita em estrutura metálica, o banco não aprovou esse método construtivo e a empresa teve que executar toda a reforma no método convencional, o que impactou o cronograma da obra.

“Precisamos ter normas mais objetivas que tratem também da segurança do empreendedor”, afirma, acrescentando que são necessários critérios mais objetivos para financiamento de projetos de retrofit.

O executivo cita a diferença de avaliação do imóvel pelo banco com o valor real como outro gargalo enfrentado pelo empreendedor. A normativa nacional que trata da avaliação de bens imóveis considera o fator do entorno e situação do imóvel bastante relevantes e, portanto, o valor de avaliação do edifício ficou bastante baixo. O Hotel Fasano Salvador abriu as portas ao público em dezembro de 2018. “Foram dez anos entre comprar o imóvel e começar a operar. Como fica a rentabilidade?”, diz Lopes.

Melhoria da regulação – A Prima foi, segundo o executivo, pioneira em anunciar um investimento “tão relevante” no centro histórico de Salvador. A partir daí, investimentos de outras em-

presas passaram a ser direcionados para a região. A própria incorporadora tem a intenção de fazer novas apostas na área central, mas prefere não detalhar o que está em avaliação. “Incentivos fiscais ajudam muito o empresário a tomar a decisão [de requalificar uma edificação]. Você gasta mais fazendo o retrofit de um prédio do que construindo um novo”, ressalta Luciano Lopes.

Nos últimos anos, a Prefeitura de Salvador implantou programas de incentivo tributário à reocupação do centro da cidade e promoveu melhorias de infraestrutura que contribuíram para a melhoria da paisagem urbana na região. O diretor-executivo reconhece que tem havido avanços dos estímulos concedidos pelo município e pelo governo do Estado da Bahia, mas destaca que ainda existe um longo caminho a ser percorrido, por exemplo, em relação à regulação para que mais obras de retrofit ocorram e para que se construam mais moradias.

“Precisamos ter normas mais objetivas que tratem também da segurança do empreendedor”, afirma, acrescentando que são necessários critérios mais objetivos para o financiamento de projetos de retrofit.

DESAFIOS

- **Infraestrutura do entorno: realizar um projeto de luxo em uma região urbana que não condiz com o produto;**
- **processo de licenciamento descentralizado e moroso;**
- **obtenção de financiamento.**



CASA SANJA

A TARDE
1912-1930



Visão dos Municípios

Requalifica São Paulo pretende levar 220 mil pessoas a viver no centro

Na busca por esse objetivo, prefeitura concede estímulos ao investimento e compra unidades para levar à reocupação

Levar mais 220 mil pessoas a viver no centro de São Paulo, nos próximos dez anos, é o objetivo do Programa Requalifica Centro, criado pela prefeitura da maior metrópole do país em 2021. As iniciativas abrangem, principalmente, benefícios tributários às empresas que apostarem em retrofit de edificações desocupadas na região central, apoio ao comércio e ações de reforço à segurança, segundo o secretário da Casa Civil de São Paulo, Fabricio Cobra Arbex. “A região central conta com a melhor infraestrutura de transporte público da cidade”, ressalta o secretário. A iniciativa segue em curso, atravessando as diferentes administrações.

Incorporadoras e construtoras que investem no retrofit de prédios do centro têm direito à remissão de dívidas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos imóveis, isenção do IPTU das edificações a partir da conclusão da obra por três anos, redução da alíquota do Imposto sobre Serviços (ISS) para projetos e obras de requalificação e isenção de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Para que o programa gere resultados, a administração pública construiu o arcabouço legal necessário e, também, assumiu a zeladoria com prioridade.

Dos 14 projetos de retrofit aprovados, o do edifício Renata Sampaio Ferreira – reformado pela Planta.Inc – já foi concluído. A partir das modificações, o uso passou de corporativo para um complexo residencial, cultural e gastronômico. Mais 26 projetos estão em análise, segundo a chefe de gabinete da Casa Civil, Tatiana Robles.

Os benefícios do Requalifica Centro abrangem também isenção de cinco anos do pagamento de outorga onerosa e aumento em seis vezes do coeficiente de aproveitamento máximo da região central. “Existe a ideia de que é mais natural, fácil e barato construir fora do centro do que requalificar e fazer um retrofit de prédio já existente. Mas o que a gente precisa é que esse investimento venha para o centro”, afirma Robles. Para isso, a Prefeitura de São Paulo passou a oferecer até 25% dos custos de reforma, a fundo perdido.

As iniciativas para a reocupação da região central incluem ações conjuntas de órgãos municipais como Casa Civil, Secretaria de Urbanismo e Licenciamento, e SP Urbanismo.



Fabricio Cobra Arbex, formado em Direito pela USP, Economia pela FAAP e mestre em Direito pela PUC/SP. Foi professor universitário e vice-presidente da Comissão do Consumidor da OAB/SP. Com longa experiência no setor público, é o secretário chefe da Casa Civil da Prefeitura de São Paulo.

Tatiana Robles, formada em Direito pela Universidade de São Paulo (USP), mestre e doutora em Direito do Estado pela Universidade de São Paulo (USP), é procuradora do município de São Paulo e foi coordenadora de Gestão do Patrimônio Imobiliário da Prefeitura de São Paulo. Hoje é chefe de gabinete da Casa Civil da Prefeitura de São Paulo.

Desapropriação – Empresas que decidem investir no centro de São Paulo se deparam com desafios

de legislação e acessibilidade de edificações construídas em meados do século XX. So-ma-se ainda o fato de alguns prédios serem tombados por órgãos de defesa do patrimônio público ou terem muitos proprietários e problemas de inventário.

Há R\$ 1 bilhão do município previsto para retrofit da região central. De acordo com a chefe de gabinete da Casa Civil, 60% do programa se destinam à habitação de interesse social (HIS). De 2021 a 2023, três mil moradias foram aprovadas em novos empreendimentos no centro.

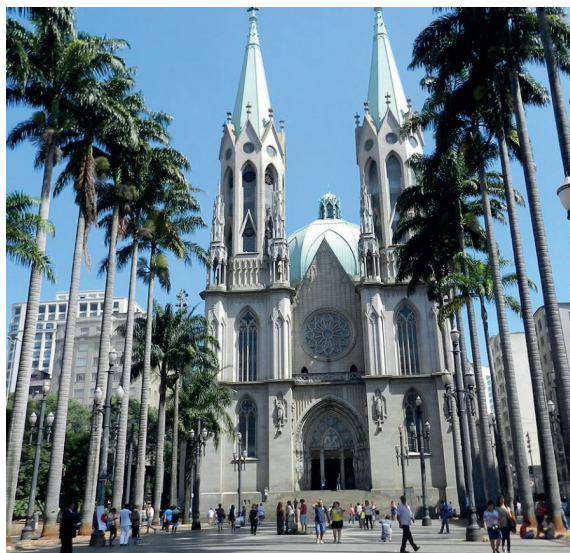
Entre as contrapartidas exigidas das empresas, está a de não alterar a categoria de uso do imóvel por dez anos. A prioridade do investimento é definida através de pontuação, na qual a finalidade HIS, edifícios tombados e fachadas ativas têm prioridade.

Outra iniciativa da gestão municipal foi a desapropriação de cinco prédios residenciais desocupados que estavam sem função social. Há intenção de que esses imóveis sejam vendidos em leilão e que os compradores paguem a desapropriação. A prefeitura, em contrapartida, auxiliará os trâmites para esse processo.

Além dos estímulos ao retrofit de imóveis desocupados, a Prefeitura de São Paulo oferece apoio à produção. Segundo o secretário Fabrício Cobra Arbex, 13 mil unidades foram licenciadas nas regiões da Sé e República desde 2021. No programa “Pode Entrar”, o município compra apartamentos na planta de incorporadoras, para famílias com renda mensal de até seis salários mínimos.

Investimento em segurança – Existem estímulos também de redução de 40% do IPTU para o comércio nos calçadões do centro. “Nos últimos meses, 80 estabelecimentos foram abertos”, diz o secretário. De modo geral, aponta, o número de empresas na área central tem crescido.

As iniciativas para a reocupação da região central incluem ações conjuntas de órgãos municipais como Casa Civil, Secretaria da Fazenda, Secretaria de Urbanismo e Licenciamento, e SP Urbanismo. Há parcerias também com o governo estadual, e incentivo a eventos culturais promovidos pela sociedade civil.



Embora as capitais brasileiras tenham realidades distintas, o poder público enfrenta dificuldades muito semelhantes, de modo que as soluções encontradas por um município, por um estado, certamente podem ser aproveitadas por outro

“A gente brinca que o trabalho da Prefeitura é basicamente zeladoria, deixar o centro bonito, bem cuidado”, diz Robles. A regulamentação da coleta de lixo, a troca da iluminação e a reforma da calçada de ruas temáticas integram as ações para tornar mais atrativo o centro da capital paulista.

Em relação à segurança pública, 70% das 20 mil câmeras do programa de monitoramento Smart Sampa estão instaladas no centro. O efetivo da Guarda Civil Metropolitana cresceu, e mais recursos foram destinados para pessoas da Polícia Militar do Estado de São Paulo trabalharem na segurança da região em seus dias de folga.

Apesar da infraestrutura de transporte público composta por estações de metrô das linhas Azul e Vermelha, e por terminais de ônibus, o centro da capital paulista perdeu, nas últimas décadas, boa parte da ocupação comercial de bancos, escritórios de advocacia e empresas para as regiões beneficiadas pelas operações urbanas Faria Lima e Água Espraiada.

Segundo Robles, um dos primeiros desafios enfrentados pelo município de São Paulo para tratar da reestruturação do centro foi organizar as iniciativas dentro da própria Prefeitura, pois o tema era abordado de formas diferentes em vários órgãos. Em 2022, houve a criação do comitê Todos pelo Centro, que reuniu as secretarias com projetos para a região e institucionalizou as conversas com o governo do Estado e com a sociedade civil. A partir daí, houve mudanças na legislação para estimular a reocupação do centro, inclusive com aproveitamento das revisões do Plano Diretor de São Paulo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Embora as capitais brasileiras tenham realidades distintas, destaca a chefe de gabinete da Casa Civil, o poder público enfrenta dificuldades muito semelhantes, de modo que as soluções encontradas por um município, por um Estado, certamente podem ser aproveitadas por outro na tentativa de resolver a revitalização dos centros urbanos.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Reconheceram o papel do poder público na melhoria do espaço urbano: é essencial para atrair o investimento;
- organizaram as iniciativas dentro da prefeitura;
- utilizaram legislação e delimitação de área de intervenção; e
- outorga onerosa e isenção de impostos municipais por cinco anos aumentou potencial construtivo.



MUSICA

THEATRO MUNICIPAL

DRAMA

SALOME
RICHARD STRAUSS

Centro do Rio é nova fronteira de crescimento da cidade

Com programa municipal bem-sucedido, fixação de novos moradores na região pode alcançar 20 mil pessoas até 2030

O centro do Rio de Janeiro é a nova fronteira de crescimento da cidade, segundo Thiago Ramos Dias, subsecretário executivo de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação do município. Depois de longo período em que o uso residencial foi proibido na região, a legislação mudou e, a partir de incentivos construtivos e tributários concedidos pela prefeitura, incorporadoras passaram a apostar na área central. “A gente espera que outros atores entrem nesse movimento”, afirma o subsecretário.

No processo de renovação urbana, destaca Ramos, a conta do empreendedor com os projetos precisa fechar, com margem considerada satisfatória, mas não era o que ocorria. Em 2021, conta o subsecretário, o prefeito do Rio, Eduardo Paes, definiu estratégias para ocupação do centro: em 2020 cerca de 80% dos imóveis estavam desocupados, no entanto a região possuía boas condições de infraestrutura.

Foi criado o Reviver Centro, plano de recuperação urbanística, cultural, social e econômica da região central que prevê incentivos para empreendedores que apostarem na área. A chamada Operação Interligada integra o Reviver Centro, possibilitando a quem investe na produção ou no retrofit de edificação residencial ou mista, na região, utilizar, em locais que costumam ter vendas mais líquidas, potencial construtivo correspondente a uma parcela do que foi feito.

“A conta tem de fechar para o empreendedor fazer a aposta no centro, e isso está sendo possível”, diz Ramos, acrescentando que o direito a um potencial construtivo a ser utilizado em um lugar em que o mercado imobiliário é mais valorizado contribui para compensar a margem da incorporadora que atua na região central.



Thiago Ramos Dias, advogado, mestre em Direito pela Universidade de Columbia e portador do Parker School Certificate in International and Comparative Law. Na academia, dedicou seus estudos a políticas públicas. Atuou nas três esferas da administração pública brasileira e no terceiro setor. É subsecretário executivo de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação da cidade do Rio de Janeiro.



Tradicionalmente, o Centro do Rio é uma área de comércio e serviços públicos e privados. A região sofreu um processo de esvaziamento, percebido a partir de 2014 e consolidado durante a pandemia da covid-19, em 2020, quando o distanciamento social exigiu que a modalidade de trabalho remoto fosse adotada e, depois, mantida pelas empresas. Esses fatores levaram à saída de ocupantes do centro.

Infraestrutura como diferencial – O Rio é o berço da burocracia nacional, destaca Ramos, o local em que muitas instituições foram criadas desde o Brasil-Colônia. “Boa parte do centro da cidade é constituído por um conjunto arquitetônico belíssimo e relevantíssimo do ponto de vista histórico”, afirma. Isso possibilitou a criação, ao longo do tempo, de infraestrutura dificilmente encontrada em outros municípios.

Mundialmente, se tem buscado o modelo de cidade mais adensada, em que as pessoas conseguem fazer mais coisas a pé. “Trazer residências para o centro é bom, mas como isso se relaciona com a macrogestão da cidade? Não é só um desafio do Rio, mas de qualquer cidade do mundo”, diz o subsecretário.

O Rio precisa conter o seu crescimento para as bordas, que demanda, muitas vezes, desembolsos em infraestrutura. Segundo Ramos, a limitação do espraiamento é necessária principalmente na zona Oeste, que além de ter problemas comuns a esse tipo de espalhamento, “revela fragilidades ambientais”.



Por outro lado, o centro da capital fluminense possui cinco estações de metrô – Central, Presidente Vargas, Uruguaiana, Carioca e Cinelândia –, o Aeroporto Santos Dumont e o Terminal Intermodal Novo Rio. É essa infraestrutura que leva o subsecretário a discordar da avaliação de que a área central do Rio esteja degradada, apesar da perda de ocupantes desde meados da década passada.

Com o Reviver Centro, houve licenciamento de 250 unidades imobiliárias da região em 2021. Em 2022, o número chegou a 1.595 unidades. A revisão do programa, em 2023, levou a uma desaceleração, e o total se limitou a 955 unidades. Em 2024, até 21 de agosto,

O Rio precisa conter o seu crescimento para as bordas, que demanda, muitas vezes, desembolsos em infraestrutura

foram concedidas 1.167 licenças. “Desde o início do programa, foram cerca de 4.000 unidades”, diz o subsecretário. A próxima revisão do programa será realizada em 2025.

Outra mudança é que a instalação de escolas, que só poderia ocorrer em edificações com esse uso exclusivo, pode acontecer em empreendimentos mistos.

Adequação do modo de vida – Nos próximos cinco anos, o patamar de 20 mil unidades deve ser alcançado. Segundo Ramos, se considerados 2.1 residentes por imóvel, pode-se considerar que um novo bairro está “nascendo no coração do Rio de Janeiro, sem a necessidade de o poder público fazer investimento relevante em infraestrutura nova, mas sim na conservação da existente”. E as pessoas que ali residirem passarão a se deslocar muito menos.

Recentemente, as incorporadoras Calçada e Montserrat venderam, em apenas quatro horas, as 112 unidades do lançamento residencial Bueno, localizado em meio ao polo de comércio popular Saara, no Centro do Rio.

Além da Operação Interligada, o Reviver Centro resultou em outras modificações, como a de uso da região central. O centro do Rio era direcionado somente à finalidade comercial, funcionando nos horários comerciais, mas vazio “na alta noite e nos fins de semana”. Atualmente, a avaliação em várias cidades de todo o mundo é que a mistura de usos permite menos deslocamento, menor gasto de energia, menos queima de combustível fóssil e incremento da qualidade de vida dos moradores.

“Modificar a lógica e as expectativas dos usuários desse espaço demanda tempo e adaptações”, diz Ramos. Outra mudança é que a instalação de escolas, que só poderia ocorrer em edificações com esse uso exclusivo, pode acontecer em empreendimentos mistos. Houve também reordenamentos, como o do comércio ambulante da Rua Uruguaiana.

Para os avanços conseguidos no centro, contribuíram, além do prefeito, as pastas que foram reunidas na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico. No Porto Maravilha, vizinho ao centro, Ramos cita a Companhia Carioca de Parcerias e Investimentos.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Troca de potencial construtivo em uma região com o metro quadrado mais valorizado;
- revisão do uso, liberando empreendimentos residenciais para todo o município;
- revisão constante do plano de reocupação.



Retrofit precisa ser urbano e não somente de prédios



Com ampla experiência em Belo Horizonte, empresário alerta que o retrofit não é uma questão de recuperação de prédios, mas de recuperação urbana na sua essência

O processo de restauração das regiões centrais de um município precisa ser mais amplo do que o investimento em habitação, assim como o retrofit tem de ser urbano e não somente de edificações, na avaliação de Teodomiro Diniz, diretor da Construtora Diniz Camargos. A empresa atua em requalificação de edificações e construiu ampla experiência na capital mineira e na região metropolitana de Belo Horizonte.

Teodomiro Diniz Camargos, engenheiro civil, é vice-presidente da Federação da Indústria do Estado de Minas Gerais (FIEMG) desde 2002 e foi presidente da Câmara da Indústria da Construção (CIC) da FIEMG, onde criou a iniciativa Construção Coletiva, responsável pelo projeto de requalificação da Praça Raul Soares e do anel rodoviário de Belo Horizonte. É o presidente da Construtora Diniz Camargos, que atuou na revitalização do patrimônio histórico, transformando edifícios comerciais do centro de Belo Horizonte em condomínios residenciais.



O processo de recuperar as áreas centrais tem de considerar, segundo o empresário, o conceito de cidade moderna ou compacta. “No passado, se pensava em cidades separadas, com indústria de um lado, serviço do outro, comércio do outro, moradia do outro, bem distantes”, conta Diniz, acrescentando que, até então, não havia o problema da mobilidade.

A especialização das áreas é a antítese da cidade compacta, com qualidade de vida e mobilidade equacionadas. Atualmente, o que se

busca é, justamente, uma volta às origens dos municípios, com vitalidade econômica, moradia, serviços e “todos os componentes de uma vida confortável” reunidos.

“Não basta pensar em levar habitação [para o centro]. É necessário promover toda a complexidade urbana, para que ali seja, de fato, uma área de moradia permanente, de qualidade”, defende Diniz. Se o movimento de ocupação das regiões centrais se restringir ao foco residencial, não haverá sustentabilidade da cidade, na percepção do empresário. “O retrofit não é uma questão de recuperação de prédio, mas de recuperação urbana na sua essência”, diz o diretor da Construtora Diniz.

Em 2024, a Prefeitura de Belo Horizonte tirou os camelôs das calçadas do centro e o governo do Estado fez um plano de segurança que incluiu a instalação de câmeras na região. Era o momento de investir.

O Plano Diretor de Belo Horizonte, aprovado em 1996, incluía um artigo sobre promover habitação no centro da capital mineira, mas não oferecia “uma receita” de como isso deveria ser feito. Desde então, a atenção do empresário despertou para a possibilidade de atuar com intervenções em edifícios da área central de BH e da região metropolitana. “Eu queria comprovar que existia mercado para esse tipo de produto para moradia na área central”, destaca.

Demanda por moradia – Em 2004, a Prefeitura de Belo Horizonte tirou os camelôs das calçadas do centro e o governo do Estado de Minas Gerais fez um plano de segurança que incluiu a instalação de câmeras na região. Foi quando Diniz considerou que era o momento de começar a investir no centro e comprou o Edifício Chiquito Lopes, então de propriedade de um fundo de pensão. O prédio já havia sido a sede da Vale, mas estava vazio e depredado.

Com a intervenção feita pela Construtora Diniz Camargos, o uso do edifício foi convertido de comercial para residencial, com apartamentos de um e dois quartos e áreas de 24 metros quadrados a 52 metros quadrados, direcionados para pessoas de renda que corresponde à atual faixa 3 do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, ou seja, entre R\$ 4 mil e R\$ 8 mil. O retrofit do prédio incluiu a transformação do subsolo e do pavimento do pilotis em estacionamento, com elevador para carros.

Quando as obras foram concluídas em 2007, todos os apartamentos estavam vendidos, mas o início do processo não foi fácil, segundo Diniz. Houve dificuldades de aprovação do projeto pela Prefeitura de Belo Horizonte e de obtenção de crédito pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) por não se tratar de obra de edificação nova. Além disso, o benefício municipal de desconto de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de obras novas não foi estendido para o retrofit.

Aumento do custo de construção impacta viabilidade dos projetos e segurança pública na capital mineira preocupa comprador potencial.

Outro desafio foi o entendimento por parte de potenciais compradores de qual seria o resultado das intervenções em curso. A solução para isso veio da apresentação do produto ao mercado, de forma adequada, para que os clientes reconhecessem o local como possibilidade de residência. “Só começamos a vender [as unidades] depois da montagem de apartamentos modelos em um dos andares”, conta o empresário.

Além de investidores, os apartamentos foram comprados por pessoas da terceira idade interessadas em morar perto de opções de lazer, comércio, hospital e igrejas, ou seja, que buscavam a “cidade de 15 minutos”.

Outro exemplo de retrofit conduzido por Diniz é o Excelsior Residence, desenvolvido a partir do antigo prédio modernista do Hotel Excelsior. A remodelação resultou na combinação de dois usos na área de 25 mil metros quadrados do prédio: o residencial e o de uma escola profissionalizante para jovens carentes. Em comparação ao primeiro retrofit feito pela empresa, o processo

burocrático foi menor, mas ainda assim desafiador – foram necessários quase dois anos para a empresa conseguir apresentar o projeto ao mercado, em 2016.

Desde o início, foi montado um apartamento modelo no empreendimento, mas parte das vendas ocorreu em ritmo menor do que o esperado porque parte dos potenciais compradores sentiu receio de fazer a aquisição por conta da sensação de insegurança resultante da localização do prédio, na Praça Rio Branco, em frente ao Terminal Rodoviário de Belo Horizonte, onde há moradores de rua. Todas as unidades foram comercializadas, mas a margem foi menor do que a prevista.

Visão estratégica de futuro – “Hoje em dia, a conta não fecha entre comprar o prédio, reformar e vender no mercado. O custo de construção subiu muito”, ressalta Diniz. Ainda assim, o empresário tem buscado novas oportunidades de retrofits, apostando em uma mudança da legislação que traga benefícios à requalificação de edificações.

Segundo o diretor da Construtora Diniz Camargos, o Conselho de Desenvolvimento Econômico, Sustentável e Estratégico de Belo Horizonte (Codese-BH) tem um grupo de trabalho do hipercentro que trata de medidas de curto, médio e longo prazo relacionadas ao que se espera para o centro da capital mineira em 2044. O setor privado participa do Conselho e leva sua visão sobre o tema – o Codese-BH é fruto do projeto O Futuro da Minha Cidade, iniciativa da CBIC, para estimular o planejamento estratégico das cidades brasileiras com participação direta da sociedade organizada.

Pesquisa de opinião sobre como os moradores da cidade veem o centro, encomendada pelo grupo de trabalho e financiada pela Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (Fecomércio MG) apontou como pontos fortes da região o comércio, serviços e lazer, mas a segurança como uma das preocupações. Os resultados foram apresentados à Prefeitura de Belo Horizonte.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Demonstrar ao cliente como será o bairro e o empreendimento;
- apoio da Fecomércio para obter dados sobre o bairro e tomar melhores decisões;
- integração do setor público ao privado para construir e executar as soluções encontradas;
- identificar quais os potenciais a serem atingidos pelo centro da cidade, respeitando sua especificidade.



Recife começa a colher iniciativas para reocupação do Centro

Integração na administração pública, combinada a estímulos para investimento, gera novo ciclo de ocupação na capital

Quase três anos após o lançamento do programa Recentro, a Prefeitura do Recife (PE) começa a colher alguns frutos do conjunto de iniciativas para requalificação e reocupação das áreas centrais – Bairro do Recife, Santo Antônio, São José e parte do bairro da Boa Vista – de uma das cidades mais antigas do Brasil. “É possível, sim, ocupar o centro de forma sustentável e viável economicamente”, afirma a chefe de gabinete do Centro Histórico do Recife, Ana Paula Vilaça.

Em junho, o Edifício Trianon e o prédio do Cine Art-Palácio foram desapropriados para serem destinados às obras do novo campus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Pernambuco (IFPE). Em julho, ocorreu a inauguração do Novotel Recife Marinha, com apartamentos de padrão quatro estrelas, marina e centro de convenções. Em março, o parque de esculturas Francisco Brennand foi reinaugurado, no Marco Zero do Recife. O Mercado São José está em restauração. Há um projeto de coliving (moradia compartilhada) aprovado.



Esses são exemplos de movimentações decorrentes do programa lançado por João Campos, prefeito da capital pernambucana, no fim de 2021, com a criação de uma estrutura administrativa focada na região central, o Gabinete do Centro, além da lei do Recentro que concede, por meio de incentivos fiscais de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto sobre Serviços (ISS) e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Os estímulos são oferecidos não somente na construção e na reforma, como também em alguns usos, caso das ocupações por escritórios de arquitetura, advocacia, entre outros. Para a requalificação das áreas, ressalta a



Ana Paula Vilaça, arquiteta e urbanista pela Universidade Federal de Pernambuco (UFPE) e mestre em planejamento urbano pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). No poder público, já atuou nas esferas federal, estadual e municipal, com experiências em Pernambuco, São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Norte. Desde dezembro de 2021, coordena o Gabinete do Centro do Recife, o programa Recentro e a Rede de Urbanismo em Áreas Centrais na Plataforma da Rede Nacional de Institutos de Planejamento (REDUS).

“O desafio é tornar o Centro atrativo para morar e passear”, Ana Paula Vilaça, chefe de gabinete do Centro Histórico do Recife.

chefe de gabinete do Centro Histórico do Recife, são necessários investimentos em habitação para todas as classes sociais, além de obras de drenagem, de iluminação e nas calçadas. “Enquanto a gente não promover a moradia, não haverá uma mudança substancial da região central”, diz.

A Prefeitura do Recife tem atuado, diretamente, na promoção de conjuntos habitacionais. Há também parcerias público-privadas (PPPs) de locação social com a Caixa Econômica Federal e com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), além da inclusão do retrofit no programa habitacional federal Minha Casa, Minha Vida. “Existe um estoque imobiliário ocioso gigantesco na área central que precisa ser ocupado por diversos usos e atividades, em especial, com moradia para diferentes classes sociais”, afirma Vilaça.

Acessibilidade e segurança - A busca da conciliação de interesses entre proprietários dos imóveis e potenciais investidores privados se faz, segundo a representante do Recentro, a partir do mapeamento das edificações disponíveis, incluindo o estado de conservação e os riscos envolvidos. Quem pretende investir na região pode recorrer à estrutura do Recentro em vez de ter de passar pela burocracia de diversos órgãos. Ao mesmo tempo, a reestruturação conta com o suporte de secretarias como as de Cultura, Turismo, Finanças, Política Urbana e Licenciamento, e da Guarda Municipal. “Temos uma relação forte com o Iphan [Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional], respeitando a legislação de preservação do nosso patrimônio histórico e cultural”.



Projetos e ações que ocorrem no mercado imobiliário para a reocupação das áreas centrais precisam, destaca Vilaça, de gestão territorial integrada e compartilhada do poder público com a sociedade civil, incluindo, além das empresas dispostas a investir, quem mora e trabalha no local. “O desafio é tornar o Centro atrativo para morar, passear, visitar e investir”, afirma.

É necessário avaliar, também, se a oferta de produtos pelo setor imobiliário está adequada à demanda. Existem, por exemplo, 17 mil pessoas trabalhando no Porto Digital que poderiam morar perto do trabalho, cita a representante do Recentro. O Porto Digital é um parque tecnológico localizado no centro, “onde passado e futuro se encontram”, de acordo com Vilaça.

Ao direcionamento de imóveis para moradia e finalidades comerciais, se soma a necessidade de estímulos à cultura, ao lazer e ao turismo para se alcançar a reestruturação buscada. A maior parte do patrimônio histórico do município se concentra nas áreas centrais, onde a cidade começou. A região tem potencialidades, conta a representante do Recentro, como localização estratégica, patrimônio histórico, museu, casarios, oferta de transporte público, proximidade de escolas e hospitais, gastronomia e artesanato.

Por outro lado, há problemas complexos a serem enfrentados, relacionados a infraestrutura, imóveis ociosos, pessoas em situação de rua, baixa densidade de moradores e percepção de insegurança – não necessariamente confirmada por dados. E existem questões consideradas, atualmente, que não eram contempladas em edificações antigas, como o cuidado com acessibilidade e a necessidade de ar-condicionado.

“Todo mundo tem o anseio de um resultado imediato, mas não é dessa forma que ocorre. Há uma complexidade grande para modificar uma área que carrega o estigma de lugar abandonado e inseguro”, diz Vilaça.

No Recife, o processo de esvaziamento e degradação das áreas centrais começou há 30 anos. “Novos bairros surgem na cidade com seus próprios centros comerciais”, diz Vilaça, citando que shopping centers espalhados por diversas regiões e, mais recentemente, a consolidação do hábito de compras online contribuem para as mudanças.

Na capital de Pernambuco, a legislação referente aos incentivos fiscais da área central foi revista no fim de 2023, dois anos depois de ter entrado em vigor, para reduzir os gargalos identificados. Neste ano, será apresentada a versão preliminar de um plano de curto, médio e longo prazos para o Centro Histórico do Recife. A intenção é que o planejamento seja seguido independentemente da gestão.

“Todo mundo tem o anseio de um resultado imediato, mas não é dessa forma que ocorre. Há uma complexidade grande para modificar uma área que carrega o estigma de lugar abandonado e inseguro”, diz Vilaça. A realidade da desocupação de centros históricos é comum a cidades do mundo todo, o que tem resultado no compartilhamento de desafios, experiências e avanços por representantes de vários locais.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Criação do Gabinete do Centro, iniciativa integrada da gestão municipal que atendeu às demandas da reabilitação dos centros históricos;
- criação de incentivos fiscais através da implementação da lei do Recentro – Lei 18.869/2021 (IPTU, ISS ITBI);
- promoção da diversificação dos usos dentro da área central;
- intervenções nas áreas públicas;
- levantamento dos edifícios, projeto e portfólio, medida que facilitou a atuação do empresário;
- equipe específica com vários órgãos e secretarias para licenciar no perímetro central estabelecido;
- destaque para a governança territorial e cuidado especial com a zeladoria.



Reocupação do Centro Histórico de São Luís tem desafio adicional: edifícios tombados dos séculos XVIII a XIX

Integração do poder público e soluções para edificações antigas pautam a agenda da reocupação

O processo de reabilitação do centro histórico de São Luís, declarado pela Unesco desde 1997, Patrimônio Mundial, é distinto do que ocorre no Rio de Janeiro, em São Paulo e em Belo Horizonte, cidades que concentram a maior parte das edificações de suas áreas centrais em produções do século passado. A capital do Maranhão tem um dos maiores centros históricos da América Latina, com 6 mil imóveis tombados – 80% deles privados. A maioria dos edifícios data dos séculos XVIII à XIX, com poucos construídos a partir do século XX.

“A escala dos imóveis é monumental, 1.000, 2.000, 3.000 metros quadrados, então é muito difícil as pessoas terem recursos para a sua restauração”, conta Kátia Bogéa, presidente da Fundação Municipal do Patrimônio Histórico (FUMPH) de São Luís. Outro entrave são as questões relacionadas a inventários, parte deles com muitos herdeiros. Ela também destacou a escassez de profissionais, especialmente arquitetos, aptos a lidar com o patrimônio histórico e isso pode ocasionar uma maior morosidade no processo de licenciamento. Outros desafios enfrentados em São Luís são o fato de os casarões terem propriedade privada e as restrições ampliadas no caso de edificações protegidas pelo patrimônio histórico nacional.

Segundo a presidente da FUMPH, é necessário categorizar os imóveis tombados em normas técnicas, para que se possa definir diretrizes claras de intervenção em imóveis integrantes de um tombamento de conjunto – cujo processo é diferente dos casos individuais. Também são necessários mais instrumentos de incentivo à reabilitação dos imóveis, e a retomada da habitação não pode se limitar apenas a moradia de interesse social, além de ter de levar em conta a mobilidade urbana.

“A reocupação e a renovação do Centro não podem ser feitas sem as secretarias de Saúde, Assistência Social e Segurança Pública, para que as questões de



Kátia Bogéa, formada em História pela Universidade Federal do Maranhão é especialista em historiografia brasileira e regional pela Universidade de São Paulo. Desde 1980, atua exclusivamente em atividades na área do patrimônio cultural e dedicou sua vida profissional à pesquisa do patrimônio maranhense e ao trabalho de preservação e proteção do Centro Histórico de São Luís e Alcântara. Entre outros cargos públicos, foi presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan). É a presidente da Fundação Municipal de Patrimônio Histórico de São Luís.

“O maior estoque era de imóveis privados, então não se conseguia a sustentabilidade das ações relacionadas ao conjunto arquitetônico por mais que se gastasse dinheiro na restauração de imóveis públicos” conta a presidente da FUMPH.

drogas e segurança pública sejam incluídas. A questão é complexa e só pode dar resultados sustentáveis quando feita de forma conjunta”, afirma Bogéa.

A cidade de São Luís se concentrava no centro histórico até a década de 1970, mas a centralidade começou a ser perdida a partir da inauguração da Ponte Governador José Sarney, conhecida como Ponte do São Francisco, que liga o centro às praias. Quem tinha mais poder aquisitivo, conta a presidente da FUMPH, foi ocupar as áreas do litoral, à medida que surgiam os edifícios e os condomínios. Ao perder a função habitacional e se tornar uma região comercial e institucional, o centro histórico passou, de acordo com Bogéa, por desequilíbrio e esvaziamento.



A partir de 1980, por 25 anos, o governo do Estado do Maranhão colocou em curso o programa de reabilitação do Centro Histórico de São Luís, com desembolsos que alcançaram US\$ 100 milhões. “Houve transformações de imóveis, monumentos e infraestrutura urbana, mas o programa foi desvinculado da Prefeitura de São Luís, e quem legisla sobre o solo urbano é o município”, diz Bogéa.

Respaldo institucional – O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) investiu R\$ 133 milhões no centro histórico, em obras de infraestrutura urbana e imóveis públicos, mas como “o maior estoque era de imóveis privados, então não se conseguia a sustentabilidade das ações relacionadas ao conjunto arquitetônico por mais que se gastasse dinheiro”, conta a presidente da FUMPH.

O próximo crédito tem valor de R\$ 100 milhões e, após a aprovação pelo BID, precisará ser aprovado pelo Congresso Nacional.

A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo permanece em revisão – nela existe um capítulo dedicado ao centro. A minuta da chamada Lei do Centro – elaborada pelo Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural, em conjunto com o Iphan, o Departamento de Patrimônio Cultural do Estado e a FUMPH – está em consulta pública e há expectativa de entrega do projeto de lei à Câmara Municipal até dezembro. “Vamos tentar mudar a legislação, mas quem aplica a lei são as pessoas. Se o governo não tiver

órgãos fortalecidos para isso, não adianta”, diz Bogéa.

Pela primeira vez é o município de São Luís que desenvolve um programa de intervenções em seu centro histórico. São R\$ 56 milhões, com empréstimo do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), investidos em imóveis, logradouros públicos, parques e acessibilidade, com foco na revitalização urbana, socioeconômica e cultural. Como contrapartida do financiamento, foi realizado o retrofit de 22 unidades de habitação de interesse social em prédios do século XVIII.

“Encerramos a primeira etapa e estamos na fase de carta consulta para novo empréstimo, que vai tocar, prioritariamente, na questão da habitação”, conta a presidente da FUMPH. O próximo crédito tem valor de R\$ 100 milhões e, após a aprovação pelo BID, precisará ser aprovado pelo Congresso Nacional.

Entre as obras vinculadas à primeira liberação de recursos, estão as requalificações do Parque do Bom Menino, da Praça da Bíblia e da Praça da Saudade, as reabilitações de edifícios na Rua Portugal para uso institucional e de um terminal rodoviário. Houve também a contratação do projeto de restauração do Complexo Trapiche Santo Angelo (foto), com aporte de R\$ 1 milhão.

Gestão compartilhada – No momento, a Fundação Municipal de Patrimônio está requalificando o Complexo do Trapiche Santo Angelo, formado por cinco grandes armazéns do século XIX com desembolso de R\$ 50 milhões a partir de recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), a fundo perdido, e da Vale, por meio da Lei Rouanet. “Teremos cinco secretarias, com 500 funcionários trabalhando nesta área, teatro, inovação e criatividade. Isso vai mudar muito a entrada do centro histórico”, diz Bogéa.

Por meio do programa Nosso Centro, o governo do Maranhão lançou a campanha Adote um casarão, que possibilita empresas explorarem imóveis do estoque estadual, com isenção tributária por 20 anos. Foi retomado o Núcleo Gestor do Centro Histórico por meio da FUMPH – formado por instituições das três esferas do governo e por representantes de empresários e moradores –, com reuniões sobre gestão do território. “Estamos trazendo a governabilidade necessária para a sustentabilidade. Com todas essas ações realizadas no Centro Histórico já ficou comprovado que não adianta aplicar muito dinheiro sem que essa gestão do centro seja feita de forma compartilhada.”

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Melhoria do entorno;
- uso da arte e cultura como política pública de mobilização social em favor da manutenção do patrimônio, obtenção de recurso pela Lei Rouanet para esse fim;
- criação do Núcleo Gestor, que une os poderes municipal, estadual e federal, assim como empresários e a sociedade civil organizada em um processo de gestão compartilhada.



Salvador busca o desenvolvimento urbano para valorizar patrimônio histórico

Um dos vetores no estímulo à reocupação é a adequação da legislação para estimular e destravar o investimento privado

As políticas públicas de valorização do patrimônio histórico do centro de Salvador são, muitas vezes, afetadas pela dicotomia preservação versus desenvolvimento. Essa visão limitada do potencial da área seria dividida por duas possibilidades: ou a região deveria ter como único foco o turismo e a conservação, como “grande museu a céu aberto”, ou ser explorada economicamente, de forma excessiva com usos residenciais e comerciais. De acordo com Giovanna Victor, secretária da Fazenda da capital baiana, “essa dualidade traz o risco de, por um lado, de promover o abandono e a degradação por falta de uso, ou, por outro extremo, da perda das características históricas e arquitetônicas quando há exploração predatória”.

As atenções deveriam estar, segundo ela, em compatibilizar as duas visões para que o desenvolvimento econômico da região seja um instrumento de preservação e valorização do patrimônio urbanístico e histórico. A executiva aponta como caminho o incentivo ao uso misto dos equipamentos nos centros urbanos, com respeito à identidade da cidade, mas com o cuidado de não transformar o perímetro na exposição de um “folclore”. O que é preciso, destaca, é “irradiar o espírito da cidade”.

Na avaliação da secretária, não há “uma bala de prata” para resolver, instantaneamente, a renovação das áreas centrais urbanas, pois existem desafios de diversas naturezas, como a transversalidade das ações, a coordenação federativa e a necessidade de financiamento constante e previsível. Salvador possui um exemplo como o conjunto conhecido como “Pelourinho”, no qual o Estado, Município e União possuem responsabilidades compartilhadas.

Nesse caso, tem-se a gestão do patrimônio histórico, a regulamentação urbanística, as linhas de financiamento para obras e reformas presentes nos três entes. “As intervenções podem ser comparadas a receitas de bolo: podem possuir ingredientes semelhantes, mas as doses, as medidas, são diferentes. Dependendo da cidade, temos de caprichar mais em um ou outro”, esclarece.



Giovanna Victor, mestre em Políticas Sociais e Planejamento para Países em Desenvolvimento pela London School of Economics. Especialista em Políticas Públicas e Gestão Governamental (EPPGG) do Governo Federal, atuou na Secretaria Executiva do Ministério das Cidades para a implantação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) e Programa Minha Casa, Minha Vida. É secretária da Fazenda de Salvador e presidente do Fórum Nacional de Secretários de Fazenda e Finanças da Frente Nacional de Prefeitos (FNP).

Um dos grandes incentivos para a área delimitada no programa é a prioridade na análise dos projetos para licenciamento, dessa forma reduz-se o tempo e aumenta o interesse dos incorporadores.

Victor destaca a importância do “investimento financeiro compartilhado” e a necessidade de integração entre esferas governamentais e empresas, como construtoras, para a conservação do patrimônio. A demanda por aproximação entre vários entes abrange até mesmo entidades eclesiais, que, no caso de Salvador, exercem um importante papel na guarda de valioso patrimônio histórico.

No município, novas centralidades foram criadas na década de 1970. “A Avenida ACM, o Centro Administrativo da Bahia (CAB) e a construção de túneis e avenidas, provocaram o deslocamento de atividades comerciais, governamentais e administrativas para áreas mais modernas e acessíveis”, conta Victor. Com isso, as regiões centrais originárias tornaram-se menos atrativas e passaram a ter um “vazio econômico” que afetou a circulação de pessoas e acelerou o declínio.

Nos últimos anos, a Prefeitura de Salvador adotou programas de estímulo fiscal à reocupação do centro, como o de Incentivo ao Desenvolvimento Sustentável e Inovação (PIDI), o de Incentivo à Moradias (Renova Centro) e o de Incentivo à Restauração e Recuperação de Imóveis do Centro Antigo (Revitalizar). “Houve investimentos robustos, incluindo restaurações de monumentos, requalificações de espaços públicos, criação de polo para startups e de um centro de economia criativa, instalações culturais e transformação de antigos casarões abandonados em museus”, diz a secretária.

Estímulo tributário – Primeiramente, foi implantado o programa “Revitalizar”, em que interessados em reforma, ampliação, recuperação ou construção de imóveis recebiam benefícios de redução de Imposto sobre Serviços (ISS) e de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), além da remissão de dívidas não tributárias vinculadas ao imóvel e de isenção de Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITIV). Como consequência desses incentivos, os hotéis Fasano Salvador e Fera Palace foram restaurados. Outra edificação beneficiada na região foi o Museu do Mar Aleixo Belov, um casarão localizado no Santo Antônio Além do Carmo.

Implantado em 2023, o Renova Centro visa a fomentar moradia, empreendedorismo e circulação de pessoas no Centro Histórico de Salvador por meio de estímulos, como o perdão de dívidas de IPTU/TRSD e as isenções de ITIV, ISS sobre serviços de construção e de IPTU/TRSD durante o período da obra, além da dispensa do pagamento do ITIV e do IPTU de imóveis residenciais por um prazo de dez anos.

De acordo com o regulamento do programa, o município pode ter o retorno de 50% do valor da aquisição do imóvel, quando a reforma se destinar à oferta de moradia.

Um dos grandes incentivos para a área delimitada no programa é a prioridade na análise dos projetos para licenciamento, dessa forma reduz-se o tempo e aumenta o interesse dos incorporadores – para isso, o projeto estabeleceu uma poligonal, cuja área tem prioridade no licenciamento. Além disso, os incentivos são maiores se o térreo da edificação for destinado à educação, museologia, arquitetura, decoração, academia ou estética.

O programa abrange os bairros Comércio, Água de Meninos, Santo Antônio Além do Carmo e parte do Dois de Julho, da Avenida Sete de Setembro e da Rua Carlos Gomes, com disponibilidade de geração de crédito tributário de R\$ 500 milhões por dez anos, na forma de carta de crédito. De acordo com o regulamento do programa, o munícipe pode ter o retorno de 50% do valor da aquisição do imóvel, quando a reforma se destinar à oferta de moradia; ou 50% do valor investido em obras para construção ou reforma de unidades residenciais e não residenciais.

À medida que os investimentos ocorreram, houve a necessidade de conciliar a regulamentação técnica com as características do Centro Histórico.

“Sabemos que, se não fortalecermos a demanda, mesmo com incentivos fiscais, as incorporadoras não vão. Por esse motivo, oferecemos esse certificado, que pode ser utilizado para pagar dívidas de IPTU, TRSD ou ISS de contribuintes localizados em qualquer região do município”, acrescenta a secretária.

Victor conta que, a partir da criação do Centro Administrativo Municipal (CAM), no Comércio, em 2018, houve recuperação de propriedades abandonadas e, atualmente, a maioria dos órgãos públicos municipais está no bairro, o que elevou o número de pessoas que circulam na área. Alguns exemplos são as secretarias de Saúde (SMS), de Políticas para Mulheres, Infância e Juventude (SPMJ), de Sustentabilidade e Resiliência (Secis) e de Cultura e Turismo (Secult).

Há também o Projeto de Recadastramento do Patrimônio Imobiliário (Recad), da Secretaria da Fazenda, iniciado há dois anos, para regularizar 745 imóveis municipais até dezembro de 2024.

Outro destaque é o Programa de Incentivo à Atividade Imobiliária, de recuperação de imóveis – terrenos e edificações –, que possuem grandes dívidas. Com o objetivo de recuperar imóveis abandonados, incorporadoras puderam aderir ao projeto, que suspende passivos do imóvel. Quando o alvará de execução da obra é obtido, a empresa tem acesso ao refinanciamento das dívidas do imóvel, com remissão de juros e encargos, e divisão do principal em 60 vezes. Mais de 100 projetos foram beneficiados pelo programa e toda cidade.



Preservação cultural – Nas últimas quatro décadas, houve muitos aprendizados do poder público em relação à recuperação do Centro Histórico de Salvador. “Hoje, o olhar é muito diferente, abarcando conciliação entre o fortalecimento da herança histórica e uso social e econômico”, afirma a executiva. À medida que os investimentos ocorreram, conta a secretária, houve percepção da necessidade de conciliar a regulamentação técnica com as características do Centro Histórico – as capitais do Nordeste têm regiões centrais antigas, que demandam cuidados especiais no retrofit das edificações.

“Com uma visão atualizada e baseada em práticas bem-sucedidas de outros contextos, temos a oportunidade de transformar a política de valorização do Centro Histórico de Salvador em um modelo de preservação cultural que não só enriqueça a identidade da cidade, mas também contribua para o desenvolvimento urbano sustentável”, conclui a secretária da Fazenda.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Concessão de incentivos fiscais;
- adoção de REFIS após a obtenção do alvará, parcelado em 60 vezes;
- integração do investimento de diversas esferas públicas ao privado;
- inclusão de programa de recadastramento e regularização dos imóveis.
- Revisão de padrões técnicos e urbanísticos para viabilizar reformas e retrofits



Visão do Poder Executivo Federal

Recuperação dos centros urbanos necessita de participação maior de empresas

Segurança e acessibilidade são desafios a serem superados pelo poder público e iniciativa privada

O debate de recuperação no pós pandemia do COVID-19 impulsionou fortemente o tema da requalificação de áreas centrais ou subutilizadas como um dos eixos importantes da agenda urbana e econômica de vários países e também aqui no Brasil.

Importante ressaltar que este é um tema que ultrapassa a discussão sobre financiamento para reformas de edifícios e a transformação física das áreas. Há desafios relevantes como o pequeno número de incorporadoras nesse mercado, a necessária adequação das normas em vigor e questões como segurança pública. A avaliação é da Vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal, Inês Magalhães. “O tema do financiamento é muito importante, mas não é a solução única para todos os problemas”, diz. Segundo ela, o município deve desenhar a estratégia para ocupar essas áreas.

Desde o fim de 2023, a Caixa tem disponível uma linha de crédito para retrofit de edificações comerciais ou residenciais que tenham como finalidade a adaptação para moradias enquadradas no programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). Com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), o financiamento destina-se tanto a empresas quanto a compradores de unidades.

A demanda pela modalidade Apoio a Produção - Retrofit entre as Incorporadoras ainda é pequena. “Nossa expectativa é que, a luz do que ocorreu com o MCMV, onde foi criado um nicho do “mercado econômico”, possamos a partir de eventos como este desenvolver um nicho de empresas interessadas em realizar o retrofit para esse perfil de renda, diz Magalhães.

Na nova modalidade, diferentemente do financiamento Apoio à Construção e Plano Empresário, em que a empresa recebe recursos da Caixa conforme a execução de obra, na Retrofit o banco público adianta 50% do valor de aquisição pela incorporadora da propriedade na qual serão feitas as modificações e concede crédito aos investimentos necessários para que o imóvel se torne moradia.



Inês Magalhães Socióloga, é atualmente Vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal. Com mais de 25 anos de experiência no setor público na gestão e formulação de políticas públicas, em especial nas áreas de habitação e desenvolvimento urbano. Entre 2003 e 2016 trabalhou no Ministério das Cidades onde ocupou os cargos de Diretora, Secretária Nacional de Habitação e Ministra das Cidades. Até assumir a vice-presidência atuou como consultora sênior para o Banco Mundial e UN-Habitat.

O retrofit de um prédio antigo tem mais riscos do que a realização, desde o início, de uma construção.

“Além de atender ao apelo social e ambiental, a solução pode mudar a qualidade de vida das cidades, que é uma demanda para outro patamar de sustentabilidade.” No próximo ano, a linha passará a incluir também recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

Atratividade – Realizar o Retrofit em um prédio antigo envolve mais riscos do que começar uma nova construção do zero. Problemas estruturais não visíveis nas edificações, inadequação às regras atuais de segurança e acessibilidade integram as dificuldades adicionais que a reforma pode apresentar em relação ao desenvolvimento de um empreendimento.

Há regulamentações das esferas municipal e estadual, além de normas técnicas nacionais a serem seguidas. "Todo centro onde queremos realizar a ativação deve ter um atrativo, um charme especial característico daquela localidade. Recife e Salvador são exemplos bem claros disso", destaca Magalhães.

O entorno da praça da Sé em São Paulo, por exemplo, é um espaço emblemático, conhecido tanto por sua importância histórica quanto pelos desafios sociais que enfrenta. O esvaziamento após o horário comercial, a aumento de pessoas em situação de rua e a falta de segurança pública são aspectos que se destacam. Entretanto, algumas iniciativas recentes mostram que é possível, por exemplo, por meio de atividades culturais, levar novos usuários para a região. A Casa de Francisca, restaurante que tem um pequeno palco e conseguiu atrair algumas centenas de pessoas, no São João, para ir ao Centro. Às vezes, o que pode contribuir para o processo de revitalização é colocar água num moinho que já está rodando”, afirma a Vice-presidente da Caixa.

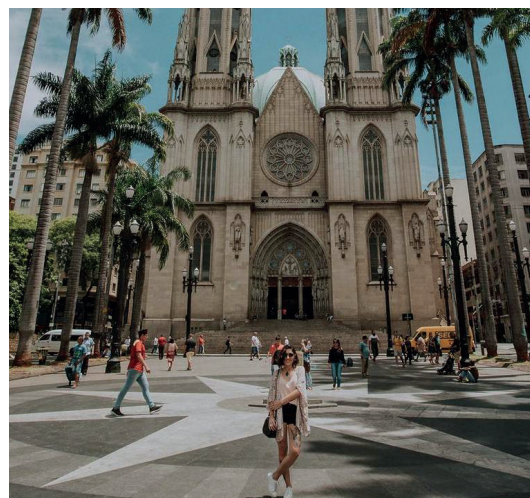
Há, principalmente nas capitais, o desafio do aumento expressivo da população em situação de rua. “Não se trata de uma questão simples, é algo que precisa ser enfrentado com consistência, passando por um processo da reconexão dessas pessoas hoje em condições extremamente vulneráveis”, diz a Vice-presidente da Caixa.

No programa habitacional Minha Casa, Minha Vida – Entidades, os movimentos sociais responderam pela reforma do total de 1.000 unidades de imóveis de patrimônio público em municípios brasileiros. É necessário ampliar a oferta e o perfil dos imóveis recuperados, temos tido uma concentração de estúdios com área de 20 metros quadrados, vendidos a R\$ 25 mil o metro quadrado.

No programa habitacional Minha Casa, Minha Vida – Entidades, os movimentos sociais responderam pela reforma do total de 1.000 unidades de imóveis de patrimônio público em municípios brasileiros. É necessário ampliar a oferta e o perfil dos imóveis recuperados, temos tido uma concentração de estúdios com área de 20 metros quadrados, vendidos a R\$ 25 mil o metro quadrado.

No programa habitacional Minha Casa, Minha Vida – Entidades, os movimentos sociais responderam pela reforma do total de 1.000 unidades de imóveis de patrimônio público em municípios brasileiros. É necessário ampliar a oferta e o perfil dos imóveis recuperados, temos tido uma concentração de estúdios com área de 20 metros quadrados, vendidos a R\$ 25 mil o metro quadrado.

O movimento de recuperação de imóveis e transformação em residências precisa ocorrer não somente nas áreas centrais, como também nas regiões que tiveram perda econômica.



Segundo Magalhães, o movimento de recuperação de imóveis e transformação em residências precisa ocorrer não somente nas áreas centrais, como também, por exemplo, nas regiões que tiveram perda econômica devido à pandemia de covid-19, parte dos locais com concentração de escritórios.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Linha de financiamento com recursos do FGTS para retrofit, com adiantamento;
- criar atrativos para o local, ativando o espaço público.



Retrofit de imóveis dos centros urbanos precisa ter escala



Para secretário, maior desafio é obter licenciamento dos projetos junto aos órgãos reguladores

Hailton Madureira de Almeida, formado em engenharia mecânica e mestre em Economia, tem ampla experiência na administração pública federal, tendo exercido os cargos de Secretário Executivo do Ministério de Minas e Energia, Secretário de Infraestrutura do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, e Secretário Adjunto do Tesouro Nacional. É o atual secretário nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

A realização de retrofit de imóveis desocupados ou deteriorados nos centros urbanos tem o desafio de ocorrer em escala, com sustentabilidade. “Não pode ser só um projeto, um caso de sucesso”, diz Hailton Madureira de Almeida, secretário Nacional de Habitação do Ministério das Cidades. Desde o ano passado, a possibilidade de edifícios comerciais privados e públicos serem remodelados para habitações de interesse social (HIS) em áreas centrais faz parte do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida. O financiamento é feito a fundo perdido com recursos do Orçamento da União e o pagamento de até R\$ 238 mil pelo retrofit de cada unidade. “O Minha Casa, Minha Vida tem escala”, ressalta Madureira.

Incentivar a reforma de imóveis nas regiões centrais para habitação contribui para a inserção social de parte da população. “A empregabilidade de famílias de baixa renda aumenta muito com a moradia em uma área central, tendo acesso à infraestrutura de creches, hospitais e serviços públicos”, afirma o secretário.

Recentemente, o Ministério das Cidades selecionou 654 unidades para retrofit, distribuídas nas cidades de São Paulo (SP), Belo Horizonte (MG), Manaus (AM), Goiânia (GO), Porto Alegre (RS), Rio de Janeiro (RJ) e João Pessoa (PB). A seleção foi feita juntamente a movimentos populares que organizam a demanda de habitação popular e incentivam a reforma e moradia em imóveis de áreas centrais. Direcionados para a faixa 1 do Minha Casa, Minha Vida, esses projetos estão em fase de licenciamento nas respectivas prefeituras e de aprovação pela Caixa Econômica Federal. A expectativa é que as unidades remodeladas sejam entregues em setembro de 2026.

Está em discussão a possibilidade de locação social de imóveis nos quais seja feito retrofit, o que pode levar à ampliação da renda das famílias a serem contempladas.

Embora a prioridade seja o retrofit de imóveis pertencentes à União, a iniciativa não exclui edificações de propriedade de estados ou municípios. Caso o valor necessário para a reforma da unidade supere R\$ 238 mil, a diferença pode ser complementada por outros entes públicos. O foco da iniciativa são cidades com população superior a 50 mil habitantes, mas

não há restrição de tamanho. Não existe meta para o número de imóveis a serem reformados com Orçamento da União.

Pode ocorrer também de os estados e municípios solicitarem outras edificações do governo federal. Exemplo disso é que o governo do Amazonas pediu à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) o antigo prédio da Receita Federal para transformação em moradias. O projeto de retrofit do edifício foi selecionado pelo Minha Casa, Minha Vida, segundo Madureira. “Estamos incentivando municípios e entidades [de todo o país] a apresentarem propostas”, diz o secretário.

População vulnerável – Com essas esferas de governo, está em discussão a possibilidade de locação social de imóveis nos quais seja feito retrofit, o que pode levar à ampliação da renda das famílias a serem contempladas para além da faixa 1 do programa habitacional. Segundo Madureira, esse modelo possibilitará atender a pessoas da faixa 2 que possam preferir o uso de um imóvel bem localizado à posse da moradia, por exemplo, idosos, estudantes de baixa renda e famílias chefiadas por mulheres.

No início de 2025, o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) fará seleção de imóveis para retrofit, com dispensa de algumas exigências da produção tradicional de unidades para o Minha Casa, Minha Vida, como especificações de varanda e pé direito, além de especificidades no desenho das moradias.

A reforma e a conversão de unidades comerciais para moradias de interesse social fazem parte dos números buscados.

O Ministério das Cidades está “apostando muito”, segundo o secretário, na parceria público-privada (PPP) de Recife, realizada em conjunto com a Caixa Econômica Federal. Há estados e outros municípios que já demonstraram interesse em PPPs para reforma de imóveis da União localizados em áreas centrais. Com representantes da Prefeitura de São Paulo e do governo do Estado, existem conversas em relação a potenciais parcerias para a remodelagem de edifícios no centro do maior mercado imobiliário do país. “O governo federal tem de apoiar soluções dos estados e municípios”, afirma o secretário.

O Pró-Moradia – financiamento para o setor público com o objetivo de oferecer acesso à habitação adequada por pessoas em situação de vulnerabilidade social – foi modificado para permitir aporte em PPPs, o que configura um incentivo adicional à realização de retrofit. Na avaliação de Madureira, a reforma de edificações desocupadas enfrenta como principal desafio o licenciamento dos projetos juntos aos órgãos reguladores. “A pré-obra é a parte difícil”, afirma o secretário.

principal desafio o licenciamento dos projetos juntos aos órgãos reguladores. “A pré-obra é a parte difícil”, afirma o secretário.

O Minha Casa, Minha Vida tem como meta atingir 2 milhões de moradias nos quatro anos do governo de Luiz Inácio Lula da Silva, e a expectativa de Madureira é que 1 milhão de unidades sejam alcançadas até setembro. A reforma e a conversão de unidades comerciais para moradias de interesse social fazem parte dos números buscados, embora o principal motor do programa habitacional seja a produção de imóveis.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Inclusão de parcerias público-privadas no Pró-Moradia para estimular projetos de retrofit;
- flexibilização regras do FAR para agregar a requalificação no programa Minha Casa, Minha Vida;
- inclusão de locação social para dinamizar a moradia nas regiões centrais.



Reestruturação de centros urbanos depende de ações públicas e privadas



Osmar Lima, engenheiro de Produção pela UFRJ e mestre em Engenharia de Produção pela COPPE/UFRJ, é analista certificado pela CFA Charterholder. Trabalha no BNDES há 15 anos, sendo os últimos 8 anos dedicados à estruturação de projetos, onde é o chefe do Departamento de Estruturação de Soluções Imobiliárias e Requalificação Urbana.

Iniciativas do BNDES envolvem visão de futuro para cada região contemplada e já começou no Rio de Janeiro, onde fica sua sede

A reestruturação dos centros urbanos depende de um conjunto de ações públicas e privadas. Ao mesmo tempo em que existem muitos imóveis públicos vazios que precisam ser recuperados e reocupados, é necessário que as empresas produzam moradias e gerem negócios para que se chegue à dinâmica buscada para os centros das cidades. Essa é a avaliação de Osmar Lima, chefe do Departamento de Estruturação de Soluções Imobiliárias e Requalificação Urbana do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES).

Essa área do banco público oferece consultoria às esferas públicas federais, estaduais e municipais na requalificação de espaços urbanos e em relação a seus portfólios de ativos imobiliários, compostos por edificações e terrenos. “Temos o papel de apoiar a construção de políticas públicas que reocupem, que requalifiquem as áreas urbanas degradadas, sobretudo as centrais”, afirma Lima. Segundo ele, a intenção é possibilitar que áreas degradadas – a maior parte localizadas nos centros urbanos – retomem suas vocações e tragam dinamismo econômico às cidades.

Boa parte dos ativos em análise pelo BNDES está desocupada, mas há também aquelas em uso, mas com necessidade de resignificação. “Todos os centros de todas as cidades do país têm ativos públicos abandonados, e não é pouca coisa, ao mesmo tempo que há muitas políticas públicas que precisam desses imóveis”, afirma o executivo. O esvaziamento das áreas centrais das cidades, acrescenta Lima, é um fenômeno mundial e não apenas brasileiro.

O resgate de ativos icônicos, como os de patrimônio histórico, também faz parte das metas do Departamento de Estruturação de Soluções Imobiliárias e Requalificação Urbana do BNDES. Lima destaca, ainda, que há muitos imóveis públicos não são icônicos e tampouco estão degradados – prédios, casas e terrenos – que devem ser trabalhados em escala.

O processo de transformação envolve avaliar as diversas perspectivas da cidade, combinando projetos imobiliários à visão de espaço público.

A atuação do BNDES no setor é baseada em impacto. “A partir dos impactos esperados, começamos a montar um portfólio. Hoje, temos 18 projetos em estruturação, mais de 400 imóveis e valor superior a R\$ 1 bilhão em capital mobilizado”, conta.

O Rio de Janeiro é uma das cidades em que as ações do BNDES já começaram. Segundo o representante do banco público, na perspectiva de uma estratégia de futuro para a região, o centro do Rio é “quente e cinza”, mas deveria ser, em 30 anos, “verde e agradável para morar”. Osmar Lima destaca que “o Rio passou muitos anos proibindo a produção de moradias no Centro”.

Integração do poder público – Para a transformação buscada, é preciso avaliar as diversas perspectivas da cidade, segundo ele, não bastando “desenhar prédios ou fazer um projeto imobiliário de cada vez” e, sim, avaliando o espaço público, fazendo propostas de mobilidade e estudando todas as vertentes da área central.

Em parceria com a Prefeitura do Rio de Janeiro, o BNDES selecionou 46 imóveis da capital fluminense pertencentes aos governos federal, estadual e municipal e fez propostas arquitetônicas, urbanísticas, financeiras e de modelagem jurídica para que esses ativos possam contribuir para mudar as regiões onde estão. A iniciativa integrou a busca de entendimento do banco se imóveis públicos poderiam alavancar uma visão de futuro para o centro do Rio.

Concluído no final de 2023, o levantamento provocou, segundo o representante do BNDES, a discussão da necessidade de ações por parte do poder público e da iniciativa privada para que haja avanços na remodelagem das áreas centrais. A definição do rumo das edificações depende do uso e da vocação de cada uma.

Um bom exemplo de ativo com potencial transformador é a Estação Barão de Mauá, também chamada Estação Leopoldina. O imóvel foi cedido pela União à Prefeitura do Rio, que já começou a restaurar o prédio histórico localizado em região próxima ao Centro.

Para a parcela do terreno ainda pertencente ao governo federal, a destinação para habitações de interesse social (HIS) está em análise, assim como espaço para escolas de samba e centro de convenções. “Apesar de não termos atuação direta no projeto da Leopoldina, esse foi um imóvel analisado no masterplan do Centro do Rio de Janeiro. Portanto, temos convicção de que só vai caber tudo o que se deseja para aquele terreno incrível, se conseguirmos fazer o privado e o público conversarem para que haja uma modelagem eficiente.”

Na prática, o gestor deixa de contar com os recursos para manter o bem e não recebe nada por sua venda, o que resulta em um “desincentivo”, fazendo com que vários entes públicos só se movimentem para melhorar uma edificação quando há um risco iminente de desabamento ou uma ocupação irregular.

Em conjunto com o Ministério das Relações Exteriores, o BNDES tem um projeto para a o aproveitamento econômico de um pedaço do terreno do Palácio do Itamaraty, também na capital fluminense. Esse projeto se somará a um projeto maior – que inclui reforma na infraestrutura física da biblioteca e a construção de um anexo para a guarda de acervo, além do tratamento aos documentos do arquivo –, que conta com recursos privados da Vale e da Itaipu Binacional.

Partilha de benefícios – Também no Rio, o BNDES tem conduzido um projeto no território chamado de “Pequena África”, que engloba os bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Praça Onze e Centro. No Centro Histórico do Recife, o BNDES participa de projeto para a revitalização da Avenida Guararapes e, em Porto Alegre, da revitalização do Cais Mauá. No Estado de São Paulo, há discussões de parcerias para a revitalização dos centros de Campinas e Sorocaba.

Ainda se faz necessária, ressalta o representante do BNDES, a criação de estímulos para que os gestores públicos destinem os imóveis degradados ou desocupados a alguma finalidade. Isso porque, cada vez que um ativo é vendido, os recursos, em geral, se direcionam ao caixa único do governo central e não do órgão até então responsável pelo imóvel.

Na prática, diz Lima, o gestor deixa de contar com os recursos que dispunha para manter o bem e não fica com nenhuma parte do benefício econômico decorrente da destinação dada ao bem. Isso resulta em um “desincentivo”, fazendo com que vários entes públicos só se movimentem para destinar uma edificação quando há um risco iminente, momento em que “o imóvel deixa de ser um ativo e vira um problema.” Para o representante do BNDES, deveria haver alguma regra que possibilitasse ao órgão público se apropriar de pelo menos de parte do benefício econômico gerado pela destinação do bem. Atualmente o BNDES tem modelado concessões com contrapartida in natura, ou seja, com pagamento por meio de obras e serviços. Essa é uma solução inovadora para lidar com esse problema.

SOLUÇÕES ADOTADAS:

- Plano estratégico com visão de futuro: o que se quer naquele local;
- espaço público utilizado como vetor dos projetos;
- melhorar o arranjo administrativo para que o agente público não se prejudique com a venda ou reforma do ativo imobiliário;
- criar escala no projeto.







CBIC