

Folha De S. Paulo
Quinta - Feira 27/11/2014
Mercado

Rio quer frear revitalização corporativa de área do porto

Prefeitura amplia benefícios urbanísticos para atrair residenciais privados

Objetivo é atingir até 2026 um total de 100 mil moradores na região, que passa por revitalização de R\$ 8 bi

Italo Nogueira
Luiza Franco
Do Rio

Três anos após vender títulos imobiliários da região portuária, a Prefeitura do Rio tenta evitar uma revitalização "corporativa" da região.

O município ampliou benefícios urbanísticos aos empreendimentos residenciais na área para tentar cumprir a meta de quintuplicar o número de moradores do bairro em 15 anos.

A região já conta com 32 empreendimentos corporativos com licenças concedidas ou em análise, mas apenas um residencial privado.

O primeiro prédio foi inaugurado na terça-feira (25), o Port Corporate Tower, como símbolo do início da revitalização privada no local.

O edifício, da gestora imobiliária americana Tishman Spyer, teve investimentos de mais de R\$ 300 milhões. Ele tem mais de 80 metros de altura, com 20 andares, sendo 18 de escritórios.

Apesar do sucesso em atrair empreendimentos comerciais, o município decidiu ampliar os benefícios para as incorporadoras construírem residenciais. O objetivo é atingir até 2026 um total de 100 mil moradores na região portuária, área que passa por projeto de revitalização ao custo de R\$ 8 bilhões em obras e serviços.

A prefeitura reduziu exigências para a construção desse tipo de imóvel. A principal é não contabilizar varandas no cálculo da taxa de ocupação e da ATE (Área Total Edificável).

Além disso, novos prédios não precisam mais ter estacionamento, apartamentos para zelador e vestiário para funcionários.

Os benefícios serão válidos até que os empreendimentos residenciais consumam 50% dos Cepacs --como são chamados os títulos imobiliários que permitem construção de prédio acima do gabarito permitido na legislação.

"Quando surgiram os quatro primeiros projetos comerciais, consideramos por bem propor uma legislação mais intensiva para estimular imóveis residenciais para garantir a oferta", disse o presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, Alberto Gomes Silva.

De acordo com o presidente da Ademi (Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário), João Paulo Matos, os residenciais só surgirão com o crescimento da demanda. E isso, segundo ele, depende do sucesso da revitalização da área.

"Hoje há dúvidas sobre morar na zona portuária, pois ela ainda não está pronta. Você se preocupa onde vai comprar o pão, o leite, onde levar o filho à escola. É natural que o residencial venha depois do comercial e do corporativo. É uma questão de tempo."

O presidente da Tishman Speyer no Brasil, Daniel Cherman, diz que a empresa tem interesse em fazer edifícios residenciais, mas aguarda o desenvolvimento da região. Mas ela vai construir outro corporativo na área, que conta com projeto do arquiteto inglês Norman Foster.

"O residencial vem para complementar esse mix. À medida que a estrutura for ficando pronta, as pessoas vão se interessando", afirmou.