REGIÃO CENTRAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: DESENVOLVIMENTO COM FOCO NOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PÚBLICOS

Produto 4: Entraves ao investimento imobiliário

2023

Atenção: Pedro Lazéra
Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES

Av. República do Chile, 100
CEP: 200031-917
Rio de Janeiro/RJ

29 de setembro de 2023

Prezados,

Nos termos do Contrato de Prestação de Serviços OCS Nº 275/2022 (SRM Nº 4400005208) celebrado entre o BNDES e o Consórcio Conexão Rio, liderado pela URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA, em 07 de novembro de 2022, apresentamos o Relatório de Entraves ao Investimento Imobiliário – Produto 2, referente ao Projeto de desenvolvimento de uma visão de futuro para a região central da Cidade do Rio de Janeiro com foco nos ativos imobiliários públicos – Masterplan Rio.

Permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos.

URBAN SYSTEMS BRASIL ESTUDOS DE MERCADO LTDA

Assinatura líder do consórcio

Assinado de forma digital por PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=videoconferencia, ou=33683111000107, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARSERPRO, ou=RFB e-CPF A3, cn=PAULO HIROSHI TAKITO:12696045895
Dados: 2023.09.29 13:36:56 -03'00'

APRESENTAÇÃO

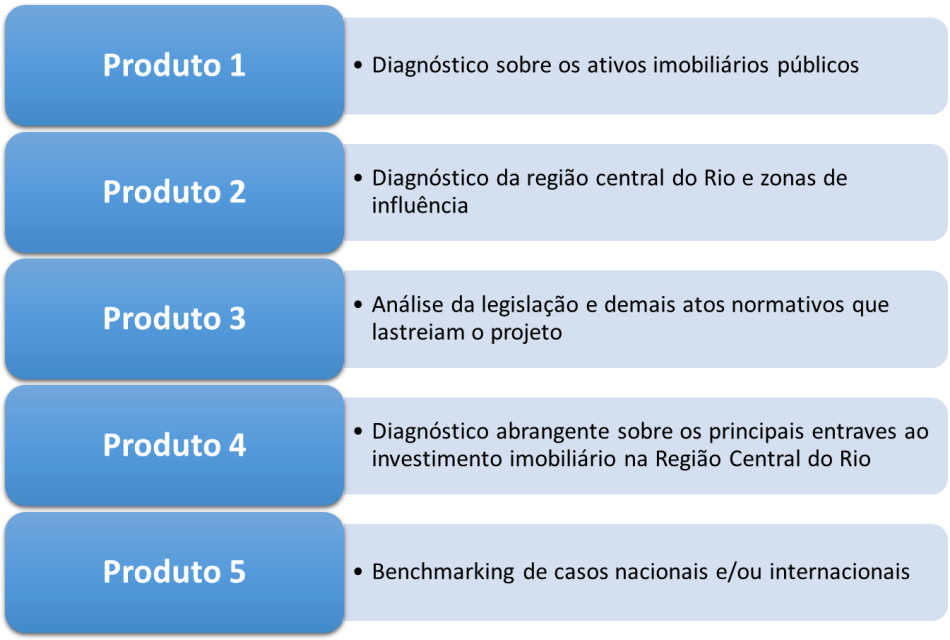
O Consórcio Conexão Rio, composto pelas empresas Urban Systems, Finarq Consultoria, Vieira Rezende Advogados, Ramboll e Porto Marinho, foi contratado pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) para a elaboração de um estudo com o objetivo de construir uma visão de futuro para a região central do Rio de Janeiro, com foco nos ativos imobiliários públicos, para que catalisem e impulsionem o desenvolvimento dessa região.

O estudo foi dividido em duas etapas principais: a primeira de Diagnóstico e a segunda de Visão de Futuro.

Serão avaliados alguns ativos imobiliários públicos selecionados para estudo (Anexo III), localizados na região central do Rio de Janeiro, de propriedade de entidades públicas. Para cada ativo selecionado, serão avaliadas a sua vocação imobiliária e a demanda imobiliária existente; serão elaborados, ainda, um estudo preliminar de viabilidade financeira e a consolidação de uma *masterplan* que permita a visualização das propostas de intervenções.

A etapa de diagnóstico foi dividida em cinco produtos, listados no esquema a seguir:

Figura 1: Esquema dos produtos que compõem a etapa de Diagnóstico



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

O presente relatório refere-se ao Produto 4 de Diagnóstico dos entraves para o desenvolvimento imobiliário na região central do Rio de Janeiro, com o objetivo de trazer – sob a perspectiva dos investidores e a partir da escuta de entidades públicas – quais são os principais entraves, bem como as oportunidades existentes para o desenvolvimento imobiliário no Centro do Rio de Janeiro.

Este estudo (junto aos Produtos 1, 2, 3 e 5) auxiliará na composição da etapa 1 de Diagnóstico. A partir dessa etapa, será possível avaliar a vocação imobiliária de cada um dos imóveis, a demanda imobiliária existente e a viabilidade econômica preliminar junto com um *masterplan* reunindo as intervenções previstas.

Observação: para a elaboração deste relatório foi considerada a lista de imóveis atualizada em junho de 2023 (versão final). A lista de imóveis considerada está presente no Anexo I deste relatório.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO DO PRODUTO 4 8
2. METODOLOGIA DO PRODUTO 4 8
3. PESQUISA QUALITATIVA 12
3.1. ESPELHO DOS ENTREVISTADOS 12
3.2. BREVE HISTÓRICO DO RIO DE JANEIRO E A RELEVÂNCIA DA REGIÃO CENTRAL 16
3.3. CENTRO DO RIO DE JANEIRO 17
3.3.1. CONTEXTO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – DA HISTÓRIA PARA A ATUALIDADE 18
3.3.2. QUAIS OS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA REGIÃO CENTRAL DO RIO DE JANEIRO 20
3.3.2.1. PONTOS POSITIVOS 21
3.3.2.2. PONTOS NEGATIVOS 24
3.3.3. QUAIS SÃO OS PROJETOS URBANOS RELEVANTES NA REGIÃO CENTRAL? 27
3.3.4. O QUE ESTÁ FALTANDO NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO? 29
3.3.5. QUAL A VOCAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO? 32
3.3.6. AVALIAÇÃO GERAL DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO 36
3.3.7. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – EMPREENDIMENTOS EM LANÇAMENTOS E PROJETOS FUTUROS 39
3.3.8. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – PERSPECTIVA DA DEMANDA 42
3.3.9. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – PERSPECTIVAS SOBRE OS *RETROFIT* 47
3.3.10. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – PERSPECTIVA DO MERCADO DE LOCAÇÃO 51
3.3.11. ENTRAVES AOS INVESTIMENTOS 55
3.3.11.1. INCENTIVOS E DESINCENTIVOS EXISTENTES 55
3.3.12. DESENVOLVIMENTO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 63
3.3.13. CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA INVESTIMENTOS PRIVADOS 70
3.3.14. QUAL O PAPEL DOS IMÓVEIS PÚBLICOS 76
3.3.15. OPORTUNIDADES DE USO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO 81
3.3.16. EXPECTATIVAS DE INVESTIMENTOS PRIVADOS 85
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS 89
ANEXO I – FORMULÁRIO APLICADO NA PESQUISA 94
ANEXO II – BASE DOS IMÓVEIS 95
ANEXO III – PAPER DO EVENTO DE ESCUTA DO MASTERPLAN CENTRO RJ 96
ANEXO IV – DIVISÃO DO BAIRRO DO CENTRO EM AC1 E AC2 DE ACORDO COM O DECRETO Nº 322 DE 1976 97

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Esquema dos produtos que compõem a etapa de Diagnóstico 3
Figura 2: Fluxograma da metodologia de análise 11
Figura 3: Recorte da área em estudo no Centro do Rio de Janeiro 18
Figura 4: Separação da AC2 no bairro do centro 97

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Lista dos entrevistados da Pesquisa Qualitativa 13
Tabela 2: Resumo dos principais comentários nos principais capítulos do relatório 90
Tabela 3: Matriz resumo com base na estrutura do Produto 2 92

1. INTRODUÇÃO DO PRODUTO 4

Este relatório tem como objetivo principal desenvolver o que foi proposto para o Produto 4, apontando os principais entraves para o desenvolvimento imobiliário na região central do Rio de Janeiro. Foi desenvolvido a partir de mecanismos de escuta de possíveis investidores, *stakeholders* atuantes nesse contexto, profissionais formadores de opinião e gestores públicos, por meio de pesquisas qualitativas em profundidade, buscando abordar as indagações feitas no item 4.4.1 do documento "Termo de Especificações Técnicas".

Também faz parte deste Produto 4 a consolidação, no formato de um *paper* jornalístico, do evento de escuta do Masterplan Centro do Rio de Janeiro ocorrido entre os dias 7 e 13 de fevereiro, nas dependências do BNDES (ANEXO III). Foram realizados diversos painéis organizados de modo temático, para colher críticas, impressões e lições aprendidas dos diversos setores da economia e sociedade civil organizada, sobre o grande número de iniciativas na região central, acrescentando mais elementos àqueles já introduzidas pelo Consórcio na fase de diagnóstico, apresentados no Produto 2.

2. METODOLOGIA DO PRODUTO 4

A metodologia de elaboração deste Produto apoiou-se na realização de uma pesquisa qualitativa com o objetivo de ouvir e coletar diferentes visões de diferentes segmentos da sociedade civil envolvidos com o macro tema do *desenvolvimento imobiliário na região central*.

Nesse modelo de entrevistas qualitativas, não há respostas certas ou erradas. A intenção é captar visões e percepções concordantes e discordantes, de forma não estatística, que direcionem, orientem e complementem informações dos entrevistados aos demais produtos de diagnóstico.

As entrevistas seguem um roteiro diretivo, previamente elaborado pelo Consórcio (Anexo I), cujo objetivo é extrair a opinião dos entrevistados (considerados, neste caso,

como formadores de opinião) referente *às oportunidades e aos entraves ao desenvolvimento imobiliário* no Centro do Rio de Janeiro.

Por se tratar de uma metodologia qualitativa, a seleção dos formadores de opinião a serem entrevistados não visou mensurar estatisticamente os entraves ao desenvolvimento imobiliário, mas, sim, coletar em profundidade as perspectivas de importantes formadores de opinião da região quanto à área em estudo, gerando *insights* em relação ao tema. Essa metodologia foi abordada por Flick (2013) nos seguintes trechos:

> *"A pesquisa qualitativa não está moldada na mensuração, como acontece nas ciências naturais. Finalmente, você não estará interessado nem na padronização da situação de pesquisa nem, tampouco, em garantir a representatividade por amostragem aleatória dos participantes. (...) Em vez disso, os pesquisadores qualitativos escolhem os participantes propositalmente e integram pequenos números de caso segundo sua relevância. A situação da pesquisa não é padronizada; ao contrário, ela é projetada para ser o mais aberta possível. (...) A generalização é um objetivo não tanto em um nível estatístico (a generalização no nível de uma população, por exemplo) como em um nível teórico."* (FLICK, 2013, p. 23)[1]

Por isso, na seleção dos entrevistados, não existe a obrigatoriedade de elencar apenas formadores de opinião que atuam nos setores investigados e muito menos um objetivo quantitativo de entrevistas por atividade selecionada, sendo a escolha focada nos formadores de opinião que poderiam fornecer entendimentos valiosos sobre os desafios e as oportunidades do projeto.

Foram selecionados, portanto, entrevistados com atuação de relevância no seu setor e que poderiam trazer importantes considerações sobre o desenvolvimento imobiliário

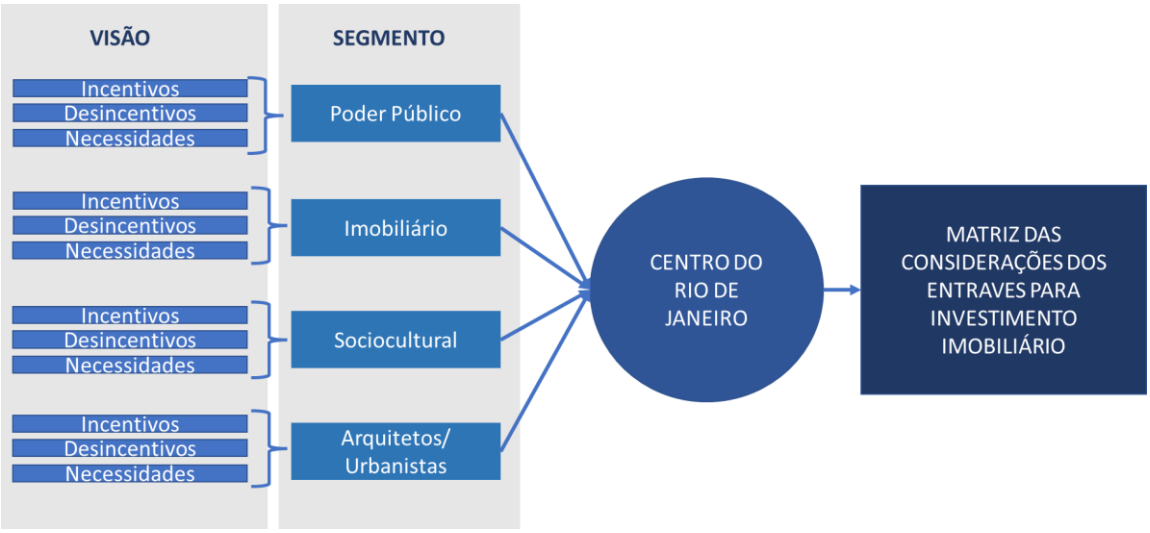
[1] FLICK, UWE. **Introdução a pesquisa Qualitativa.** 2009. Disponível em: <http://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/necio_turra/PPGG%20-%20PESQUISA%20QUALI%20PARA%20GEOGRAFIA/flick%20-%20introducao%20a%20pesq%20quali.pdf>. Acessado em: 08/05/2023.

do Centro do Rio de Janeiro. Para tanto, foram definidos, primeiramente, quatro segmentos de mercado com os seus principais objetivos:

- Poder Público: trazer a visão dos agentes públicos sobre os projetos em desenvolvimento no Centro do Rio de Janeiro, os principais entraves na viabilização dessas mudanças e a possibilidade de desenvolvimento dos ativos imobiliários em estudo (Anexo II).
- Iniciativa Privada (construtoras e incorporadoras): trazer, do ponto de vista do mercado, quais são os principais condicionantes para a realização de investimentos imobiliários no Centro do Rio de Janeiro, e entender como veem o mercado atual, quais as perspectivas futuras e quais as principais necessidades para que o mercado consiga atuar com maior consistência na região.
- Profissionais de Arquitetura e Urbanismo: trazer uma visão daqueles que estudam e realizam projetos na região do Centro do Rio de Janeiro, contribuindo com uma visão acerca de seu potencial urbanístico.
- Atores do Segmento Social: trazer uma visão social e cultural em relação ao Centro do Rio de Janeiro, contribuindo com uma percepção que vai além da variável econômica, abordando questões sociais, culturais e do patrimônio histórico, temas que são muito relevantes para o Centro da capital carioca.

Por meio dessas entrevistas, foram identificadas as principais dificuldades vislumbradas em cada segmento em relação ao desenvolvimento imobiliário no Centro da cidade. A partir da coleta desses dados, foi possível consolidar uma matriz com a finalidade de apresentar de forma clara e objetiva os principais entraves identificados para o desenvolvimento imobiliário na região central do Rio de Janeiro e, com isso, criar uma ferramenta para auxiliar na consolidação do diagnóstico como um todo, trazendo os principais entraves e pontos de melhoria do ambiente de negócios na região, pontos esses que, importante frisar, poderão ir além da capacidade de atuação exclusiva dos imóveis.

Figura 2: Fluxograma da metodologia de análise



Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Junto às análises, serão apresentadas algumas das citações com transcrição literal de trechos extraídos das entrevistas, com o objetivo de justificar os estudos apresentados. Importante salientar, finalmente, que as citações apresentadas no capítulo da "Pesquisa Qualitativa" não serão vinculadas aos respondentes de modo a atender à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), sendo apenas identificados os segmentos do mercado ao qual cada fala pertence.

3. PESQUISA QUALITATIVA

Neste capítulo, serão apresentados os entrevistados considerados formadores de opinião e os resultados obtidos por meio das entrevistas, os quais foram compilados com base nas respostas fornecidas por determinado segmento entrevistado.

3.1. ESPELHO DOS ENTREVISTADOS

Foram realizadas 23 entrevistas em profundidade com formadores de opinião em cargos de liderança, em diferentes setores:

- Poder Público.
- Iniciativa Privada: construtoras e incorporadoras.
- Profissionais de Arquitetura e Urbanismo.
- Atores do Segmento Social.

As entrevistas foram realizadas no período de 31 de março a 26 de abril de 2023, a partir de um roteiro estruturado (Anexo I), apresentando uma flexibilidade que permitisse o aprofundamento em determinadas questões de acordo com as falas e os conhecimentos do entrevistado.

Todas as entrevistas foram realizadas no modelo virtual, por meio de videochamadas gravadas, com duração média de 50 a 70 minutos.

No quadro abaixo, estão listados os entrevistados da pesquisa qualitativa, com informações a respeito dos segmentos de atuação, dos cargos e das empresas/instituições dos respondentes.

Tabela 1: Lista dos entrevistados da Pesquisa Qualitativa

NOME	SEGMENTO	CARGO	EMPRESA/INSTITUIÇÃO
Pedro Celestino	Arquitetura e Urbanismo (AU)	Conselheiro	Clube de Engenharia
Ricardo Gouveia	Arquitetura e Urbanismo (AU)	Diretor	Fundação Bento Rubião
Denise Lima	Imobiliário (I)	Diretora	Píer Mauá/Mercado Gastronômico
Cláudio André Castro	Imobiliário (I)	Proprietário	Sérgio Castro Imóveis
Marcelo Haddad	Imobiliário (I)	Diretor	Aliança Centro-Rio/BID
Leonardo Shor	Imobiliário (I)	Vice-presidente	Aliansce Sonae
Leonardo Mesquita	Imobiliário (I)	Vice-presidente	Cury
Arthur Almeida	Imobiliário (I)	Diretor	Performance Incorporadora
Aníbal Sabrosa	Imobiliário (I)	Sócio-Diretor	RAF Arquitetura
Joaquim Rondon	Imobiliário/Financeiro (IF)	Diretor	Sequoia Properties
Ignacio Robles	Imobiliário/Financeiro (IF)	Diretor	Office Consultores Associados
Cristina Gravina	Imobiliário/Financeiro (IF)	Diretora	Opportunity Fundo de Inv. Imobiliário
Gustavo Guerrante	Poder Público (PP)	Presidente	CCPAR
Jorge Arraes	Poder Público (PP)	Secretário	Secretaria de Infraestrutura
Guilherme Ramalho	Poder Público (PP)	CEO	Metrô RJ
Alberto Silva	Poder Público (PP)	Consultor	Consultor – Ex-CDURP
Alberto Jacob	Poder Público (PP)	Subprefeito	Prefeitura Municipal
Augusto Ivan	Poder Público (PP)	Secretário	Secretaria de Planejamento Urbano
Luciane Gorgulho	Setor Sociocultural (SC)	Diretora	BNDES
Sérgio Obeid	Setor Sociocultural (SC)	Presidente	Assoc. dos Comerciantes do SAARA
Cíntia Santanna	Setor Sociocultural (SC)	Presidente de ONG	Morro da Providência
Luana Ferreira	Setor Sociocultural (SC)	Guia e Historiadora	Pequena África
Iracema Dantas	Setor Sociocultural (SC)	Diretora	IBASE

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Todos os entrevistados escolhidos contam com muitos anos de experiência em seus ramos de atuação, além de serem reconhecidos como importantes *players* nos seus segmentos.

A fim de ilustrar a estrutura de texto deste capítulo, apresentamos a seguir citações dos entrevistados acerca de suas experiências profissionais. Durante todo o relatório, tais menções serão utilizadas como forma de ilustrar o tema sobre o qual estamos nos referindo. Para melhorar o entendimento dessas menções, identificaremos o segmento de atuação do entrevistado, mantendo o sigilo dos nomes de quem deu cada uma das respostas, mas trazendo para o contexto do seu segmento de atuação:

- **(AU) – Arquitetura e Urbanismo**
- **(I) – Imobiliário**
- **(IF) – Imobiliário/Financeiro**
- **(PP) – Poder Público**
- **(SC) – Setor Sociocultural**

> *(I) "Sou carioca, arquiteta de formação, venho do mercado imobiliário. Estou há quase 30 anos no mercado imobiliário. Há 12 anos estou aqui no Porto como diretora do Píer Mauá."*

> *(IF) "Sou presidente da Sequoia Properties, mais na área de incorporação. Mas em diversas frentes. Basicamente em São Paulo e Grande São Paulo. Também temos a parte de administração imobiliária. Trazemos inteligência imobiliária e financeira. Também somos gestores de fundos de ativos imobiliários e outras plataformas de investimento."*

> *(I) "Sou responsável pela Rio Negócios. E, nos últimos anos, sou responsável pelo BID [Business Improvement District] no Rio. Ou área de revitalização econômica."*

> *(I) "Temos hoje 45 prédios em construção. Até aqui, no Rio de Janeiro, que será o próximo lançamento. Cuido de incorporação imobiliária, passei por construtoras, incorporadoras, BNDES, fundos imobiliários variados."*

(AU) "Sou nascido no RJ, filho de militar. Estudei o primário em SP e RJ, o secundário no militar do RJ e engenharia civil na PUC. Trabalhei como consultor na área de engenharia de transportes. Desde 1973 sou diretor-presidente da ECOPLAN, há mais de 50 anos. Trabalho com consultoria de engenharia, especialmente em infraestrutura: tudo! Todas as áreas da Engenharia. Sou membro do Clube de Engenharia, sou Conselheiro Vitalício e já fui presidente duas vezes."

(SC) "Sou descendente de libanês, sou comerciante. Por formação sou advogado. O Saara faz parte da minha vida desde criança, meu pai tinha loja. Somos uma Associação muito forte e presente na região."

(AU) "Sou arquiteto urbanista, tenho 43 anos de atividade profissional. Quase que sempre com atividades de interesse social. Regulação fundiária também. Fui do Conselho das Cidades do Ministério das Cidades. Fui de um grupo de trabalho da SPU, para direcionamento de ativos públicos e a burocracia para liberação desses ativos, e trabalhei na Caixa no Governo Dilma."

(IF) "Sou empresário da área imobiliária desde 1978, tenho uma empresa de 2 milhões de metros quadrados. Fizemos o Teleporto, na Cidade Nova, por onde entrou a internet no Rio de Janeiro. No Centro, participei do projeto do Hotel Ibis, perto do Santos Dumont, vendi o terreno do Ministério Público Estadual e desenvolvi um empreendimento de 38 mil metros. Fizemos um mapeamento de todos os imóveis públicos no Centro do Rio, foi 1 milhão de metros quadrados. Eu que comercializei agora o prédio para a Nova Câmara dos Vereadores."

(PP) "Sou engenheiro civil de formação, trabalhei 80% da vida na gestão pública, ora infraestrutura, ora assuntos ligados ao mercado imobiliário. Trabalhei em várias prefeituras e fundos de pensão sempre nessa área imobiliária. Trabalhei na criação do Porto Maravilha, VLT, Parque Olímpico e várias concessões de PPP."

(PP) "Hoje sou CEO do Metrô do Rio. Linhas 1,2 e 4. Estou nessa posição há mais de 6 anos. Já fui conselheiro de Administração do VLT, presidente do Conselho da Infraero, outras áreas de infraestrutura e setor aéreo também, 15 anos de atividade no setor de infra de transportes."

(SC) "Sou analista, tenho 54 anos, trabalho no IBASE [Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas] desde 1997. Saí um período e voltei. Hoje atuo como coordenadora de comunicação com mídia e institucional, publicações, sites etc. Moro no Centro, no Cores da Lapa e trabalho na Gamboa."

(PP) "Fui responsável pela CDURP na época de implantação do Porto Maravilha de 2010 a 2016. Hoje sou consultor para o Banco Mundial e BID, para projetos de mobilidade urbana e habitação no Brasil e exterior. Fizemos o programa de revitalização do Centro de Salvador, estudo para implantação de habitação de interesse social lançado pelo Governo Federal. Desenvolvimento da área central de Campo Grande também financiado pelo BID."

3.2. BREVE HISTÓRICO DO RIO DE JANEIRO E A RELEVÂNCIA DA REGIÃO CENTRAL

No início de cada entrevista, foram abordados temas relacionados ao contexto histórico e cultural da cidade do Rio de Janeiro. Embora não fosse o foco principal do estudo, alguns entrevistados destacaram a importância desse contexto antes de abordar a atual situação do Centro Histórico.

A cidade do Rio de Janeiro tem um papel fundamental na história do Brasil, tendo acolhido a família real portuguesa durante o período das invasões napoleônicas na Europa. O Centro Histórico da cidade abriga o Paço Imperial, assim como abrigava residências de figuras importantes do governo português, além de ser um importante centro portuário da época. No entanto, a região também é marcada por sua história relacionada à escravidão no Brasil. Como mencionado em um dos relatos do estudo, aproximadamente 80% dos cinco milhões de escravos que passaram ou viveram no Brasil aportaram no Rio de Janeiro, justamente nesta área que está sendo estudada.

O Rio de Janeiro também se destacou na história por ter sido a capital do país, sendo a região central a mais importante na época. Além do principal porto, encontravam-se ali os principais galpões de comércio atacadista de todo o país. Além disso, também abrigava as mais importantes edificações federais, estaduais, municipais e privadas, e foi o centro financeiro e comercial de todo o Brasil.

A região central do Rio de Janeiro também tem uma história marcada pela escravidão no Brasil, tendo atualmente a Pequena África e o Morro da Providência papel extremamente importante na compreensão das questões sociais que recuperam o contexto histórico marcado pelas contradições econômicas baseadas nas disputas raciais da época.

Muitas foram as transformações urbanísticas ocorridas ao longo dos últimos 200 anos no Centro – que contém diversos bairros –, marcos históricos foram demolidos, desmontados ou aterrados, entretanto, muitas praças, igrejas, casarios e edifícios do período continuam presentes na paisagem cotidiana daqueles que vivem e trabalham por ali. Especialmente os próprios públicos continuam relevantes em diversas regiões, muitos permanecem com atividade, recebendo equipamentos sociais ou repartições administrativas, mas aqueles que se encontram vazios ou sem uso provocam enorme prejuízo para seu entorno, desvalorizando áreas nobres em termos de logística e infraestrutura urbana.

3.3. CENTRO DO RIO DE JANEIRO

Considerando a grande diversidade de territórios dentro da área denominada “região central”, para contextualizar o entrevistado acerca de qual é exatamente o perímetro objeto dos estudos, cada entrevista teve início com a apresentação do mapa a seguir. Nele aparecem demarcadas as linhas de transporte e respectivas estações ou paradas, as principais áreas verdes (praças e parques) e a indicação aproximada dos imóveis considerados para fazer parte do *masterplan*.

Ainda que a lista dos imóveis não estivesse absolutamente definida na data das entrevistas, foi importante fazer referência a essas marcações para que os formadores de opinião abordados pudessem perceber com maior nitidez, em função da quantidade e da concentração desses próprios públicos, a relevância da ação pretendida com o Projeto, materializando, de alguma maneira, os anseios das autoridades públicas proprietárias desses bens. Nesse sentido, ainda, todos os entrevistados foram informados de que os pontos destacados no mapa como “Imóveis” se constituem nos

bens públicos abrangidos pelo estudo (Anexo II), sejam eles de esfera federal, estadual ou municipal.

Figura 3: Recorte da área em estudo no Centro do Rio de Janeiro

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Foi esclarecido a cada um dos entrevistados que o estudo em questão não se restringe exclusivamente ao bairro do Centro, mas abarca diversos bairros que compõem a região central do Rio de Janeiro, incluindo Lapa, Cidade Nova, Saúde, Gamboa, Santo Cristo, Caju e São Cristóvão.

3.3.1. CONTEXTO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – DA HISTÓRIA PARA A ATUALIDADE

A questão inicial a todos os entrevistados fez referência ao contexto histórico sumarizado acima, buscando extrair da conversa as visões dos distintos perfis abordados:

➔ **O que é o Centro do Rio hoje e o que fez esse Centro se tornar o que ele é hoje?**

Com base nas respostas das entrevistas, foi possível constatar que o Centro é visto atualmente como um local extremamente abandonado e/ou subutilizado, sendo os pontos mais recorrentes:

(I) Deserto durante a noite e fins de semana.
(II) Sujo e mal higienizado.
(III) Local de extrema insegurança para se caminhar.
(IV) Responsável por apenas 1% da população (moradias) da cidade.
(V) Repleto de moradores em situação de rua.

(I) Responsável por 25% ou mais dos empregos da cidade.
(II) Tem no quesito *transporte* sua maior âncora: "o único centro de cidade do mundo capaz de levar uma pessoa a qualquer parte do mundo e receber da mesma forma".
(III) Possui as sedes das maiores estatais do país, como Petrobras, Vale (sic), BNDES, entre outras de grande importância nacional e internacional.

Entretanto, apesar dessas visões negativas, os entrevistados também mencionam alguns pontos relacionados às vantagens da região central da cidade:

A atual situação da região central do Rio de Janeiro, marcada por uma concentração de empregos e baixa presença residencial, foi resultado de um planejamento urbano que visou transformar a área em um distrito financeiro e comercial do país, relegando o desenvolvimento habitacional às zonas Sul, Norte, Oeste e, a partir de meados do século XX, à Barra da Tijuca. Esse desequilíbrio das funções urbanísticas (morar, trabalhar, consumir, estudar e descansar), considerando as mudanças econômicas, dos hábitos e modos de viver contemporâneos, levou a região central ao esvaziamento de edifícios e dos espaços públicos em determinados períodos do dia, provocando, consequentemente, desvalorização e degradação pelo desuso.

3.3.2. QUAIS OS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA REGIÃO CENTRAL DO RIO DE JANEIRO

Os depoimentos dos entrevistados, de maneira quase unânime, destacaram a relevância histórica da região central do Rio de Janeiro para o país e apontaram que a revitalização do local tem sido objeto de estudo há décadas.

Os participantes do segmento sociocultural ressaltaram a presença da riqueza histórica e cultural em cada um dos imóveis, das ruas, dos casarões, dos edifícios e das esquinas da região.

Por sua vez, os entrevistados do segmento do mercado imobiliário e financeiro, em geral, perceberam a área central como subvalorizada, vislumbrando possibilidades de melhor utilização nos próximos anos.

> *(AU) "Esse é um Rio que se consolidou desde o Império. O Rio junto ao porto, da Praça XV até o Caju. Toda essa área cresceu nos últimos 200, 250 anos. Fora isso eram áreas rurais."*
>
> *(I) "É uma área que não se mede apenas em cifrões, mas em valor histórico-cultural."*
>
> *(I) "Eu acho, de forma genérica, que a região central do Rio é uma região subvalorizada. Ela tende a ser secundária para o carioca, mas ela tem potencial para ser bem representativa do ponto de vista residencial no contexto do Rio."*
>
> *(I) "Desde o tempo de faculdade a gente estuda a revitalização do Porto do Rio. Desde 88, estudamos essa área. Demorou muito, mas conseguimos ver um início dessa transformação com o Porto Maravilha. É natural e necessário que tudo se inicie no estado em primeiro lugar. E começamos em 2003 com o Instituto de Traumatologia e Ortopedia, que é projeto nosso, depois veio a sede da Bradesco Seguros da Tishman e outros projetos e intervenções muito em função da derrubada da Perimetral."*
>
> *(IF) "O Centro a gente vê acontecendo o que se viu em outras cidades do mundo. Aí foi onde a cidade começou, tem muita sede*

de empresas e tinha pessoas morando, mas hoje as pessoas não moram mais lá."

(PP) "O Centro do Rio é nossa prioridade como um todo. Só vejo aspectos positivos aí, com problemas específicos e pontuais."

(PP) "Essa área compreende várias subáreas de características bem diferentes. Por exemplo, imóveis na Estação Carioca e Cinelândia são totalmente diferentes da Área Portuária"

(SC) "De certa forma, já falei disso nas respostas anteriores, são historicamente muito importantes o casario e os monumentos. Tem muito transporte, muita cultura, museus."

(SC) "O Centro Histórico do Rio é praticamente onde a vida começou no Brasil. Ali estão e estiveram sempre as estatais e maiores empresas públicas. No passado, o Centro do Rio rivalizava até com a 25 de Março em São Paulo. Com o tempo, deixamos de ser atacadistas e passamos a ser varejistas."

3.3.2.1. PONTOS POSITIVOS

Em resumo, os entrevistados mencionaram os seguintes pontos positivos em relação ao Centro do Rio de Janeiro, sob diferentes aspectos econômicos, sociais e culturais:

(I) Meios de **transporte e acessibilidade**: um dos aspectos mais destacados pelos entrevistados foi a disponibilidade de meios de transporte e acessibilidade. Ficou evidente que a região possui uma ampla gama de opções de transporte, incluindo Porto, Aeroporto, VLT, BRT, Terminais de Ônibus, Metrô e Ciclofaixas.

(II) O Centro do Rio de Janeiro possui **acesso a qualquer lugar do mundo**: devido à abundância de opções de transporte disponíveis, é inegável que a partir do Centro do Rio é possível acessar qualquer outro bairro, cidade, estado ou país.

(III) Polo **concentrador de empregos** da cidade: é consensual que o Centro da cidade concentra os empregos do município, região crucial para a economia da cidade.

(IV) Forte **apelo histórico-cultural** presente na **arquitetura** local: devido às fachadas de edifícios históricos e casarões, bem como às ruas estreitas e apertadas, é

inquestionável que a região central do Rio de Janeiro constitui-se em um polo de história e cultura de relevância quase imensurável para todo o Brasil. Ademais, a história da escravidão e a cultura negra agregam ainda mais valor histórico ao local.

(V) Tem um **posicionamento geográfico** extremamente estratégico: trata-se de uma área de confluência entre todas as outras regiões da cidade.

(VI) A região central tem sido **objeto de políticas públicas** que visam incentivar e fomentar seu desenvolvimento, por meio de medidas de **estímulo e isenções fiscais**, a fim de tornar efetiva a sua retomada econômica;

A presença de **moradias e moradores** está se tornando cada vez mais relevante no Centro do Rio de Janeiro, embora historicamente não tenha sido o foco da região. De acordo com os entrevistados, essa tendência indica uma mudança positiva, tornando-a mais habitável e menos hostil. No entanto, ainda há muito a ser feito em termos de segurança, limpeza e oferta de comércio e serviços para se alcançar o nível desejado.

A seguir, destacamos a transcrição de alguns trechos extraídos das entrevistas, enfocando os temas que colocam a região em perspectiva positiva:

> *(I) "Ela é logisticamente confluente, ela tem a confluência de Zona Norte, Zona Sul, Niterói. Tem logística confluente. Isso por si só já torna a região com extremo potencial."*
>
> *(I) "É a região que concentra a maior parte da economia e empresas da cidade, logo, crucial para o Rio de Janeiro."*
>
> *(I) "Facilidade imensa de transporte para qualquer lugar da cidade, estado e país – tem VLT, metrô, trem, rodoviária, aeroporto, megaestacionamentos subterrâneos."*
>
> *(I) História e turismo não promovidos para o Centro. Só se promove praia aqui. História e turismo ainda não são promovidos no Centro. A igreja da Lapa levou um tiro de canhão. Temos centralidade real, estamos do lado da Zona Norte e Zona Sul."*

(I) "Potencial de desenvolvimento latente, está dentro do contexto da cidade, perto de todos os modais de transporte com rodoviárias, porto, metrô, trem, VLT."

(IF) "Tem muitas empresas ali, empresas importantes. Tem transporte muito bom, perto do aeroporto, tem o VLT. Tem infraestrutura excelente e localização estratégica."

(PP) "Perto da Gamboa tem um movimento cultural muito importante e pulsante. O Circuito Pequena África acontece na Saúde/Gamboa. Aonde mais se chegou negros escravizados no mundo. Até 4 milhões de escravos chegaram por aí."

(PP) "A localização do nosso Centro em relação a mobilidade é ótima, além do transporte que é ótimo. A legislação urbanística, os benefícios oferecidos pela prefeitura são ótimos. Mudanças de outorga, gabaritos, isenções de taxa."

(PP) "Tem sempre algo novo a ser criado, Porto Maravalley (centro de inovações), planos de incentivo para ocupação de moradias, e planos de volta do comércio com isenção de aluguéis com comércio voltados para a rua."

(PP) "A Cinelândia foi a sede do Senado, a antiga Escola de Belas Artes; tem muitos eventos representativos para a história da cidade, além do modernismo que se desenvolveu na Região do Castelo."

(SC) "Vejo o empenho do governo em todas as esferas em transformar o Centro, em voltar a ser o que era. Somos a história do Brasil, as ruas, a cada prédio histórico, a Bolsa de Valores que era aqui e foi para SP."

(SC) O potencial histórico-cultural. Diariamente recebo pessoas querendo fazer walking tour*, tem gente interessada em conhecer, mas esbarramos em questões de conservação, plaqueamento etc."*

(SC) "Recentemente voltou a se ter uma procura maior por moradias no Centro, tenho vários amigos que compraram aqui. O Centro é bom para quem trabalha e mora próximo."

3.3.2.2. PONTOS NEGATIVOS

Em que pese as citações positivas, nas entrevistas foram mais frequentes as menções a aspectos negativos, tópicos que devem ser melhorados na região central:

(I) **Esvaziamento**: a região central do Rio de Janeiro foi severamente impactada pela pandemia de COVID-19, resultando no fechamento de diversos estabelecimentos comerciais e na adesão de muitos trabalhadores ao *home office*. Além disso, algumas empresas optaram por reduzir o tamanho de suas operações ou até mesmo abandonaram a região, agravando a situação.

(II) **Falta de moradias:** A região central jamais foi considerada como uma área prioritária para o desenvolvimento de habitações no Rio de Janeiro. Até os dias atuais, continua a enfrentar desafios decorrentes de sua característica estritamente voltada para atividades corporativas e comerciais.

(III) **Ocupações indevidas:** Há uma grande quantidade de edifícios e casas invadidos na região, sem que haja qualquer tipo de ação coercitiva.

(IV) A região central **opera exclusivamente em horário comercial**, das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira. Fora desses horários, a região se torna notoriamente insegura para atividades de caminhada ou quaisquer outras atividades, especialmente para visitantes ou indivíduos não familiarizados com a área.

(V) **Sensação de bairro:** No Centro, não se tem a sensação de um bairro ou vida comunitária, pois a área é predominantemente dedicada a escritórios e comércio, com pouca ou nenhuma atividade noturna, com presença de trechos completamente vazios.

(VI) As **obras do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT)** se estenderam por um longo período e causaram impactos significativos no fluxo de vários estabelecimentos comerciais da região.

(VII) Uma questão relevante relacionada ao VLT, ainda, é a **ausência de uma parada em frente ao Morro da Providência**, embora haja paradas antes e depois da localização. Alguns residentes da área afirmam que essa lacuna prejudica a utilização do VLT, criando uma percepção de que o serviço não é acessível a todos, apesar da necessidade de utilizá-lo.

(VIII) **Sensação de desordem:** é recorrente ouvir-se falar acerca de problemas relacionados a sujeira, invasões, ocupações irregulares, imóveis não regularizados e fluxo de trânsito desorganizado, gerando uma constante percepção de desordem urbana, conforme indicado pelos especialistas. O termo "desordem" ou "falta de ordenamento" é mencionado por praticamente todos os entrevistados no estudo.

> *(AU) "Nos últimos anos, tivemos um esvaziamento brutal no Centro. Várias empresas deixaram o Centro da cidade. Muitas empresas saíram para prédios próprios em outros bairros mais novos, como na praia do Flamengo, por exemplo. A VALE saiu, A FINEP saiu, a Embratel acabou, o BNDES encolheu, a Petrobras encolheu brutalmente depois da Lava Jato e era o maior empregador do Centro do Rio, e outros órgão públicos foram para Brasília. Logo, perderam a clientela que tinha."*
>
> *(AU) "Me ocorre aqui a grande questão: a falta de visão dos entes públicos, principalmente da prefeitura, mesmo com o Projeto Reviver, falta estratégias para desenvolvimento de habitação de interesse social. São poucas habitações, muitos Airbnb, e isso é falta do poder público desempenhar seu papel, seja no Plano Diretor ou no Projeto Reviver Centro."*
>
> *(I) Faltam moradias ainda, quando mudarem para o Centro, vão ter muito o que fazer. Ainda falta um carrinho de bebê andando na Rio Branco, talvez daqui uns 4 ou 5 anos, mas ocorrerá. Aí sim a moradia chegou ao Centro do Rio de Janeiro."*
>
> *(I) Sensação de segurança. Durante o horário comercial é boa! Passou disso é ruim. A sensação de segurança é ruim. Temos muitos moradores de rua, uma quantidade muito grande. As pessoas têm medo dos moradores de rua. Tem que haver abrigos, internação compulsória dos adictos."*
>
> *(I) "Ordem pública é o que tem de mais importante. O Centro do Rio tem lugares que parece Nova Dehli, com camelôs vendendo produtos falsos, sem coação nenhuma. Bancas de jornal*

abandonadas. Tem lei para isso no Rio e nada é seguido, traz sensação de sujeira."

(I) Funciona muito bem de dia, mas de noite é perigoso. Caminhar é difícil, calçadas péssimas, carro andando junto com pedestre, tem muita variação de classes, que vai do muito pobre até o médio."

(I) "Mas circular e trabalhar por lá é complicado, o transporte você chega igual sardinha enlatada. Para mulher é complicado chegar. Perigoso!"

(I) Desde 1990, quando saíamos 21h do escritório, já não era uma experiência agradável. Parece que muda o turno, muda tudo. Sai de um momento da porta da frente, gente andando, carros, e 21h está nos fundos com latas de lixo, catadores, sem condução. Isso por falta de moradia, você não sente isso na Tijuca, por exemplo, que mistura residência com trabalho."

(I) "Conotação muito forte de área corporativa e comercial, e com isso teve um esvaziamento do Centro por conta do desenvolvimento da Zona Oeste para atividades econômicas. O Centro está muito desocupado para não dizer abandonado."

(IF) "É um problema crônico do Rio, mas no Centro tem muito e mais grave, a questão do esvaziamento nos fins de semana e durante a noite. O Centro sempre teve lojas de equipamentos eletrônicos, isso não tem vida 24h, infelizmente, torna uma região perigosa durante alguns horários e isso repele as moradias."

(PP) "Falta dar a sensação de bairro, de vida, trazer comércio, farmácia, restaurantes, mercados. Tem muitas áreas desertas, vazias, faltam residências, visitantes, vida 24h por dia."

(PP) "O esvaziamento leva a desordem e ocupações não permitidas. Problemas de segurança que pode mudar com a reocupação do Centro."

(PP) "É uma área muito afetada pela pandemia. A queda de fluxo de pessoas está em 40 a 50% antes da pandemia. Essa queda de pessoas está forçando uma conversa sobre os caminhos do Centro do Rio. A pandemia potencializou o pior do Centro, a falta de fluxo,

um centro fantasma. Agora com o teletrabalho, potencializou ainda mais esse esvaziamento do Centro."

(PP) Essa visão de cidade, de Centro, precisa ser rompida. Cerca de 25% dos empregos do Rio estão na área central, mas apenas 1% da população. Você está forçando o movimento pendular cotidiano."

(SC) "Falta moradia aí, tem que acabar isso de ser ocupado de dia e vazio de noite."

(SC) "O Centro teve uma grande evasão, a Rio Branco era muito cara e isso tornou essa evasão muito presente. O comércio atacadista saiu do Centro e foi para São Paulo, essa foi uma grande mudança, não negativa, mas também causa uma certa evasão."

(SC) "A sensação de desordem gera uma preocupação grande na pessoa. Depois das 18h começa a esvaziar porque as pessoas têm medo, elas fogem do Centro."

(SC) "As obras do VLT tornaram o Centro muito deserto, não tem nem mercado direito. O VLT só passa por onde tem empresas, passa aqui no morro, mas não para aqui, vai até a Vila Olímpica."

3.3.3. QUAIS SÃO OS PROJETOS URBANOS RELEVANTES NA REGIÃO CENTRAL?

O projeto do Porto Maravilha é amplamente considerado como o mais relevante para a região central do Rio de Janeiro, junto com o VLT e o Museu do Amanhã. De acordo com a maioria dos entrevistados, esses projetos iniciaram uma transformação significativa no Centro, atraindo investimentos substanciais em moradias e habitações.

Embora o foco deste estudo não sejam o Porto Maravilha e o VLT, ambos foram amplamente discutidos durante todas as entrevistas. Além disso, foram buscadas informações sobre possíveis novos projetos ou iniciativas em desenvolvimento na região. Durante as entrevistas, muito se falou sobre o Edifício "A Noite", recentemente adquirido pela prefeitura do Rio, que é visto como um potencial empreendimento multiuso, com moradias, hotelaria e ofertas comerciais no complexo. Também foi

mencionado o Terminal Gentileza, que deve conectar o BRT ao VLT, aumentando o fluxo de pessoas para a região e possibilitando o surgimento de novas oportunidades de moradia, comércio e serviços.

Ainda, constatou-se durante as entrevistas que o Projeto "Reviver Centro II", por ter sido amplamente mencionado pelos entrevistados e investidores, vem gerando expectativas quanto à sua tramitação na Câmara dos Vereadores. Poucos foram os entrevistados que não fizeram menção a esse projeto. É importante destacar que um aspecto relevante do "Reviver II" é a possibilidade de ajustes da quantidade das contrapartidas em potencial construtivo para aqueles que investirem na construção e conversão de moradias o Centro do Rio, garantindo maior ganho construtivo em bairros mais valorizados como Ipanema, Leblon, Lagoa e Barra da Tijuca, entre outros. O objetivo primordial deste projeto é, portanto, incentivar o aumento de moradores na região central da cidade.

> *(I) "Esses Retrofit ao longo da Presidente Vargas, os usos comerciais virando residenciais, com metrô na porta e VLT na porta... Essas são obras de grande impacto"*
>
> *(I) "Em frente ao Museu do Amanhã: Sairá daí o projeto 'A Noite'. Esse edifício já foi arrematado pela prefeitura na semana passada. Parece que será de uso misto residencial, comercial, hotelaria, não sei ainda os detalhes. Mas com certeza terá moradias."*
>
> *(I) "Tem um projeto muito promissor para o Centro, que é o Terminal Gentileza na região da Rodoviária, conectando o BRT com o VLT. Isso vai trazer muito fluxo para a região. Um fluxo novo de pessoas, melhorando o fluxo viário da cidade.*
>
> *(I) "O projeto Reviver Centro é muito legal, mas tem muito prédio com muitos proprietários e nada vai pra frente nesses casos."*
>
> *(I) "Eu sempre vou entrar em pormenores, mas sempre achei o projeto de desenvolvimento do Porto Maravilha importantíssimo e trouxe esse desenvolvimento organizado."*

(PP) "Vamos selecionar o melhor projeto para investir no edifício 'A Noite', para residencial ou hotel justamente para ter esse fluxo de pessoas aumentado."

(SC) "Não podemos deixar de pensar na Perimetral, Museu do Amanhã. Isso é relevante. Fora os edifícios 'retrofitados' ali na Senador Dantas, que são bem-sucedidos e poderiam ser replicados."

(SC) "Nesse novo mandato do Eduardo Paes ele achou por bem readequar a região do Saara. A última obra foi na década de 1990 com calçadões, esgoto, águas pluviais. A obra é justamente para novos calçadões, tornar subterrâneos os cabos expostos, são obras estruturais para uma rua que está com desgaste muito grande."

3.3.4. O QUE ESTÁ FALTANDO NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO?

Em síntese, de acordo com os depoimentos, parece que a região central carece de uma continuidade na execução de projetos em estudo e desenvolvimento – uma visão de longo prazo. Essa percepção inclui o Porto Maravilha, que levou muitos anos para ser concretizado, e o VLT, cujas obras deveriam ter sido concluídas antes das Olimpíadas, mas foram atrasadas, gerando graves transtornos para diversos comerciantes locais.

A aceleração dos processos foi uma das principais questões abordadas, sendo que o avanço dos processos de transformação é, infelizmente, reconhecido pelos movimentos lentos e duvidosos, incorrendo em falta de credibilidade quando se trata de iniciativas do poder público. Em resumo, há um forte desejo de ver o desenvolvimento prosperar, perceber projetos saindo do papel e se tornando realidade.

Além disso, quando questionados sobre os itens ou equipamentos que faltam na região central, os entrevistados reiteraram, essencialmente, os pontos negativos já mencionados anteriormente, como a falta de vida noturna e diurna comuns aos bairros residenciais e mistos (com comércios de conveniência e acesso a serviços locais).

A ausência ou a fragilidade de uso residencial na região central compromete, consequentemente, a atração de comércio e serviços diversificados. Tais equipamentos só surgirão quando houver uma população consumidora estabelecida na área. Foi senso comum a menção de que a carência predominante no Centro consiste em unidades habitacionais.

Embora a região já apresente um comércio popular de grande relevância, o Saara, e diversas lojas especializadas em tecnologia e informática, alguns entrevistados sugeriram ideias mais inovadoras, como a instalação de lojas especializadas em esportes radicais ou de outros temas que se relacionem ao perfil do Rio de Janeiro no segmento de turismo, lazer e qualidade de vida.

> *(AU) "A volta das grandes empresas. Retrofits para empresas reocuparem o Centro do Rio."*
>
> *(I) "Falta desenvolver saúde, comércio, entretenimento. Hoje é um bairro fantasma. Deu 17, 18h acaba tudo."*
>
> *(I) "Falta sim, falta moradia. E essas moradias vão endereçar o que todos os centros de cidade do mundo estão se questionando. Temos que mudar o paradigma, hoje nos conectamos em questão de segundos, logo as empresas se perguntam sobre produtividade vs. a presença das pessoas. Logo, haverá um distanciamento de empresas, das sedes."*
>
> *(I) "Faltam moradias de rendas mais baixas, rendas de R$ 7 a 9 mil. Essa é a dificuldade que se tem de vendas no Centro do Rio. Para solucionar os problemas de limpeza e segurança teria que trazer mais moradias – e como mudamos essa realidade? As moradias novas, o morador tem que entender que vai existir um período de transição."*
>
> *(I) "Ali [na Saara] é um local que eu lembro sempre que preciso de um mouse, um teclado diferente, algo relacionado a TI. Tem bastante oferta na região."*
>
> *(IF) "Justamente uma revitalização, trazendo residência para perto dos comércios e indústrias. Essa quantidade de imóveis [públicos*

objeto do masterplan] que a gente vê no mapa exige uma avaliação sistêmica, [mas com] olhar caso a caso."

(IF) "Talvez um shopping de esportes radicais, um prédio com lojas de mídia, informática, realidade virtual. Tem também lojas de marcas como Harley, Triumph etc. E também umas áreas para prática de esportes aquáticos como mergulhos e tem uma piscina com ondas para surfar. Criar destinos mesmo, algo diferenciado... Talvez colocar algo para um núcleo central de empreendimentos para atrair o público."

(IF) "A resposta é essa: a questão residencial. A grande diferenciação disso, dos projetos Reviver Centro. Os projetos como o Reviver Centro vêm para tentar trazer esses Retrofits. E isso é um incentivo muito grande ao empreendedor. Falta moradias e áreas de lazer, algo em parceria (PPP). Tudo em conjunto, se pensar isoladamente não funciona. Só juntos vai dar certo, atos isolados não vão melhorar essa região."

(PP) "Falta fluxo de pessoas, diminuir a desertificação noturna do Rio."

(PP) "Falta um adensamento populacional. Permitir o máximo de adensamento populacional possível e o mais mesclado possível, de todas as rendas. Misturar mesmo... O grande desafio é que a economia do país e da cidade retomem uma dinâmica de crescimento."

(SC) "Falta mais moradia e comércios variados, trazer vida para o Centro. Faltam mais subsídios para trazer morador mesmo."

(SC) "Falta vida no lugar. São vários prédios vazios e faltando moradias no Rio, fala-se de déficit habitacional na cidade. Por isso tem algumas invasões. Para ter residência, cria-se uma outra dinâmica urbanística."

(SC) "Faltam as reformas das praças, por exemplo, para podermos usar enquanto moradores. Falta ordenação pública, colocam muitos eventos privados e ficamos sem espaço para usar."

3.3.5. QUAL A VOCAÇÃO DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO?

A região central do Rio de Janeiro, historicamente, foi destinada (em alguns momentos de forma impositiva pela legislação urbanística) a abrigar estabelecimentos comerciais e galpões (devido à sua proximidade com o porto), além de grandes empresas estatais, órgãos públicos, e a sede das instituições do Império ou da República, como o Senado Federal e a Câmara dos Deputados, entre outros edifícios simbólicos. Assim, desde a sua origem, os usos habitacionais foram se afastando – fato que também foi comum a outros centros urbanos das grandes cidades brasileiras – e, com o passar dos anos, a propensão para abrigar novas empresas e novos comércios especializados tornou-se ainda mais evidente.

Enquanto isso, bairros voltados à moradia (na Zona Sul) foram surgindo para acomodar residências de alto padrão, e outros bairros nas zonas Oeste e Norte acolheram as classes mais populares, frequentemente formadas por trabalhadores da região central da cidade.

Essa dinâmica histórica teve como consequência diversos problemas cotidianos enfrentados pela capital fluminense, sobretudo, na região central, como excessivo tráfego de veículos individuais, transporte público superlotado e insegurança, decorrente das aglomerações e do grande afluxo de pessoas durante o dia e do esvaziamento à noite.

Em decorrência da configuração espacial urbana que se consolidou ao longo das décadas, foi sendo criado o hábito de se morar distante dos locais de trabalho (ainda é muito comum as pessoas se referirem à região central como “a cidade”), gerando o esvaziamento da região central, contribuindo para uma sensação latente de insegurança de quem transita pela região.

Os especialistas entrevistados neste estudo defenderam que **a vocação da região central do Rio de Janeiro deve ser modificada, porém não completamente abolida.** É imprescindível que haja tanto empregos nas grandes empresas e um comércio pulsante, como também simultaneamente, a oferta de opções diversificadas de habitação. Somente com a chegada de novas opções de moradia, tema que será abordado

posteriormente, seria possível alcançar uma nova realidade de centro de cidade para o Rio de Janeiro. Fica evidente para todos que sempre haverá pessoas e perfis de compradores para todas as regiões da cidade.

Em suma, os entrevistados demonstraram acreditar que não é aconselhável deixar de investir em novas áreas, mas que se deve aproveitar, também, a infraestrutura já existente na região central atraindo pessoas moradoras de outras regiões que já trabalham e passam muitas horas diárias no trânsito ou em transportes públicos superlotados.

> *(SC) "Qual a razão de se invadir áreas protegidas no Rio, tentar legalizar, trazer toda a infraestrutura urbana para um local que nada existe, ainda ter que criar uma malha de transportes públicos para atender essa nova região, se temos bem no Centro dezenas de oportunidades de desenvolvimento habitacional com toda a infraestrutura urbana pronta?"*

Como foi possível aferir, a região central da cidade apresenta uma **vocação multifacetada**, incluindo possibilidades residenciais, comerciais e notável potencial de exploração histórico-cultural. Segundo relatos dos entrevistados, o território em análise ostenta um acervo diversificado de artefatos e equipamentos utilizados por escravos africanos no período da escravidão:

> *(PP) "Durante as obras do Porto Maravilha achamos muitas coisas e elas estão estocadas para fazer um museu perfeito para a Pequena África. São muitos artefatos, equipamentos, vestuários, materiais etc. Tudo guardado desde a época da escravidão e hoje estocado ali."*

O tema do lazer ainda apresenta um grande potencial a ser explorado, apesar de já contar com algumas áreas de destaque como a Lapa, com seus bares e opções de vida noturna, bem como com a presença de museus e centros culturais. A região central do

Rio de Janeiro possui vocação para abrigar e fomentar ainda mais as atividades de lazer, seguindo exemplos como o Centro Cultural Banco do Brasil (CCBB), porém, em maior escala. Há uma demanda crescente para o turismo no Centro e há defensores dessa ideia:

> *(PP) "Lazer é uma das vocações e programas culturais. Tem muita coisa que pode atrair muita gente, como o museu do Amanhã, o CCBB..., mas o turista sai de lá e só tem um bar aberto com mesa na calçada. E no Flamengo e Botafogo tem dezenas. Isso tem que acontecer no Centro para a pessoa querer morar ali."*

Por fim, há uma corrente de pensamento que preconiza a valorização das praias e o acesso ao mar, ícone da cidade. É recorrente a observação de que, ao aportar um navio ou chegar um avião na região, os turistas são rapidamente transportados para as praias, passando o dia em atividades à beira-mar e retornando ao final do dia para seus hotéis ou cruzeiros. Muitos dos formadores de opinião entrevistados acreditam que há um potencial pouco explorado de aproveitamento da **vista para o mar na região central** do Rio de Janeiro.

> *(I) "Se pegar o Porto de Sidney, por exemplo, tem pessoas circulando no Boulevard. Temos uma Baía ótima e não conseguimos ter nada de 'waterfront'. A visibilidade da água tem que existir. Os galpões do Píer Mauá são uma grosseria. Tinha que liberar o espaço para ter o 'waterfront'."*

De maneira geral, seguem abaixo as menções referentes ao capítulo de Vocação da Região Central do Rio de Janeiro:

> *(AU) "Tem uma vocação para recuperar uma densidade de habitação, comércio e mesmo empresarial. Revitalização de escritórios. Tem uma concentração de terrenos públicos principalmente na região do Porto."*
>
> *(I) "Ainda muito comercial, mas o residencial chega com força. Apesar de ainda estarmos vendo pouco agora. Talvez em 2 a 5 anos seja uma realidade. Esperamos isso desde 2016. O Eduardo Paes disse: 'A alma do carioca está aqui no Centro e no Porto.'"*

(I) "É uma vocação mista. Muita empresa vai continuar aqui, mas as moradias vão chegar e já tem infraestrutura para isso, para trazer o púbico para morar perto do trabalho."

(I) "Ela tem 4 vocações: empresarial, já existente, mas cultural, que acaba atraindo comércio e moradias. O Rio tem essa pluralidade."

(I) "Falta um programa que vise, por parte de governo, incentivar a pessoa a morar na região, esses primeiros moradores serão os desbravadores!"

(IF) "Residencial, comercial e empresarial."

(PP) "No Santo Cristo precisa chegar mais gente morando para chegarem os supermercados, por exemplo. Estão esperando os clientes chegar."

(PP) "O Centro, junto com o Porto Maravilha, tem sido um sucesso, trazendo mais de 5 mil residências e a tendência é chegar a 12-15 mil facilmente. Hoje a vocação é de 'mixed use', com residenciais em primeiro lugar, empresarial e centros culturais"

(PP) "Essa questão de adensamento populacional tem essa questão de revisão de paradigma, ou seja, concentra empregos na área central, tratam o Centro como área de trabalho e as pessoas morando no entorno. Isso é uma questão de marcos legais, até a década de 60 não se podia morar no Centro."

(PP) "Reter o papel de ser o núcleo principal da cidade; de ser o ponto primário e de onde tudo começou na cidade. Com a chegada de novas atividades no Porto, a região vai manter ainda um pouco do perfil empresarial em algumas áreas, exatamente pela facilidade de transportes e presença do aeroporto, [mas] a atividade residencial que começa a chegar ao longo dos últimos anos, [tem] uma função que faltou ao longo dos anos, e tem potencial de tornar uma área 24h com vida e não apenas em horário comercial."

(SC) "Falta mais a mescla de rendas, mesclar mais para ter todo tipo de público. Tem vocação comercial e para atrair mais moradias, sem dúvidas."

(SC) "O Centro tem que voltar a ser pujante, com todas as empresas da cidade, com gente o tempo todo. Tem que explorar muito o aspecto turístico. Só no carnaval são 5 ou 6 navios enormes parados ali no porto com gente gastando dinheiro e não vêm aqui para o Centro. Aí você vê a iniciativa privada pegando esse turista e levando para todo lugar, pois o estado não direciona esse público para gastar no Centro."

(SC) "O turista conhece a praia, a Zona Sul, porque a iniciativa privada é rápida, pega o turista e leva pra onde interessa a eles e o Centro não tem nada de interessante hoje."

3.3.6. AVALIAÇÃO GERAL DO CENTRO DO RIO DE JANEIRO

Numa das etapas da pesquisa, foi perguntado aos entrevistados quais seriam suas impressões gerais sobre o território em estudo por meio de um *ranking* capaz de aferir a intensidade de cada uma das respostas.

➔ ***Pensando em uma escala de 1 a 10, em que 1 significa que não gosta nada e 10 que você gosta muito, que nota você daria para a região central do Rio?***

	Total	AU	I	IF	PP	SC
Média	6,1	3	5,3	6,0	7,2	6,7
Base	22*	1**	7	3	6	5

** A base de 23 casos é inferior a 30 casos, portanto, sem segurança estatística para análise.*

***Somente 1 respondeu.*

Embora a amostra de 23 casos não possua representatividade estatística, a questão relativa à avaliação da região central por meio de notas possui uma relevância significativa para o projeto em sua totalidade, visto que sintetiza a opinião dos entrevistados acerca da referida área. Cada entrevistado avaliou a região central de acordo com sua experiência e suas expectativas.

É possível identificar que cada segmento (AU, I, IF, PP e SC) apresenta um posicionamento distinto em relação ao Centro do Rio de Janeiro. Os entrevistados do Poder Público e do cenário Sociocultural possuem uma avaliação mais positiva, implicando uma nota mais alta quando comparado aos entrevistados dos segmentos Imobiliário e Imobiliário/Financeiro. Estes possuem critérios diferentes na avaliação da evolução que o Centro pode apresentar nos próximos anos, aguardam incentivos mais concretos e consistentes e melhorias físicas e estruturais efetivas para que possam investir – e obter retornos financeiros, de forma mais concreta.

(I) "Nota 5: a pandemia deixou a região muito degradada, lojas fechadas, empresas fechadas. Está deserto, muito degradado."

(I) "Nota 6,5: falta segurança, atividades culturais, ordenamento e mais atração de empresas. Faltam residências, falta comunicação das vantagens que o Centro tem, e essas vantagens são pouco percebidas."

(I) "Nota 3: a tolerância zero com bagunça urbana, ordenamento e falta de segurança; acabar com o medo de circular no Centro."

(I) "Nota 4: muitos problemas de segurança; o Centro deveria ser o 'prime' da Zona Norte, mas nunca será o 'prime' da Zona Sul, ele vai atender à classe média."

(I) "Nota 3: influência desse reflexo do que te falei de deteriorado, segurança preocupa, não me vejo frequentando nem por lazer e nem por questões profissionais. Como carioca eu vejo que essa região, hoje, tem pouco a oferecer além do Porto Maravilha."

(IF) "Nota 6,5: ela está numa situação que ainda atrai empresas mesmo com deterioração urbana; tem localizações boas e ruins."

(IF) "Nota 6,5 na média. Seria nota 10 de dia, e 3 de noite: aquela região onde tem a Bolsa de Valores e o Museu do Amanhã é um show e agora compraram o Edifício A Noite que deve ser aproveitado como hotelaria e residenciais, além de corporativos."

De maneira geral, os setores Imobiliário e Financeiro expressaram suas perspectivas e expectativas em relação à transformação da região central em uma área de interesse econômico. Eles aguardam melhorias significativas de problemas urbanos como segurança e limpeza, e incentivos concretos, como o projeto Reviver o Centro, por exemplo.

Em contrapartida, os representantes do Poder Público apresentam avaliações mais positivas, reconhecendo o potencial ainda a ser explorado na região central, apesar dos

problemas existentes. Eles enxergam uma região com um provável crescimento nos próximos anos, com a chegada de novos moradores. Os entrevistados do segmento Sociocultural demonstram maior preocupação com a preservação do patrimônio, cuidados com a zeladoria pública e questões históricas.

> *(PP) "Nota 7: temos que ser críticos para virar a página. Falta um pouco de ativismo público, animar a festa mesmo. O projeto do BNDES [do 'mastreplan'] não foi à toa que aderimos. Tem mais projetos que são prioridades na cidade. Para ser 10, daqui a dois ou três anos temos que ter o dobro da população."*
>
> *(PP) "Nota 6: tem um potencial muito maior, ele é subutilizado. Não é desinteressante, pelo contrário. Infra tem tudo, mas a utilização é muito fraca."*
>
> *(PP) "Nota 8: mais gente morando e mais infraestrutura de mobilidade não motorizada juntando essas duas coisas. Mas precisa também investir mais em segurança."*
>
> *(PP) "Nota 8: eu acho que falta um pouco de gestão para o espaço, mais segurança, facilitar as pessoas caminharem sem precaução excessiva."*
>
> *(SC) "Nota 8: ainda tem muitos buracos degradados, algumas 'ilhas' de desenvolvimento, aí vem uma área degradada em razão de segurança e abandono. Por aí vai."*
>
> *(SC) "Nota 4: falta moradias dignas para as pessoas que já moram aqui. Sempre penso muito nesse recorte da favela, da Providência."*
>
> *(SC) "Nota 6,5: falta segurança, acessibilidade, serviços (melhorar os existentes), conservação urbana, valorização e preservação do patrimônio histórico-cultural".*
>
> *(SC) "Nota 7: falta cuidado, o que mais me incomoda no Centro é a sujeira. Fazem a coleta regular, mas não tem qualidade a coleta. Falta lavar as ruas, na Zona Sul lavam, aqui não lavam mais."*

Em síntese, foi possível compreender que, na visão dos entrevistados, a região central do Rio de Janeiro está destinada a uma grande evolução nos próximos anos, impulsionada pelas iniciativas em andamento, como o projeto Reviver o Centro I e II. Há aqueles que argumentam que a fase mais desafiadora teria sido a remoção da Perimetral e a transformação da região portuária altamente degradada (ainda mais do que a região central em estudo) em uma região mais estruturada para os diversos investimentos imobiliários residenciais e corporativos, atraindo famílias que antes não consideravam a área portuária como opção viável de moradia, como famílias com crianças, entre outros.

Entre os entrevistados, é frequente a discussão sobre a necessidade de recuperar a área central como um todo, evitando a criação de "ilhas". Para isso, recomendam a formulação de estratégias para transformar o território como um todo e não apenas distritos isolados.

3.3.7. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – EMPREENDIMENTOS EM LANÇAMENTOS E PROJETOS FUTUROS

Após a realização das entrevistas, fica claro que o desenvolvimento residencial no Centro da cidade do Rio de Janeiro vem ganhando corpo, e as incorporadoras comentam que todos os seus lançamentos imobiliários vêm obtido sucesso de vendas. Os entrevistados indicaram que a absorção das unidades lançadas na região do Porto Maravilha vem acontecendo mais facilmente, entretanto, mesmo as regiões mais centrais têm tido sucesso considerável.

Segundo os entrevistados do mercado imobiliário, uma incorporadora atuante na região já lançou mais de 5.000 unidades entre Porto e Centro[2], das quais mais de 4.000 já foram comercializadas. De acordo com esse mesmo entrevistado, muitas dessas unidades

[2] De acordo com o levantamento realizado no Produto 2 de Diagnóstico do mercado imobiliário, entre os anos de 2020 e 2022, foram lançadas um total de 4.523 unidades na Área de Planejamento 1, com base nos dados fornecidos pela Geoimóvel. Além disso, durante esse mesmo período, a prefeitura do Rio de Janeiro licenciou um total de 8.344 unidades residenciais na referida área.

fazem parte do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV)[3], com apartamentos na faixa dos R$ 240 mil reais. E de acordo com agentes da prefeitura entrevistados, ainda existem cerca de 4.000 unidades licenciadas nos órgãos competentes para serem lançadas nos próximos meses.[4]

Em resumo, os entrevistados acreditam que a região central tem tudo para se tornar uma área de atração do mercado imobiliário neste segmento em poucos anos, conforme foi possível depreender a partir das falas dos diferentes agentes do mercado imobiliário e do Poder Público.

No entanto, os indivíduos mais envolvidos com questões socioculturais ainda apresentam algumas reservas em relação ao rápido desenvolvimento imobiliário com tantos lançamentos simultâneos. Ao longo das entrevistas, foi mais frequente ouvi-los discutindo sobre os projetos de *Retrofit* e habitação de interesse social, produtos que ainda estão bem distantes da realidade dos lançamentos que estão se destacando na região do Porto Maravilha ou da Av. Presidente Vargas.

Diante de todas as declarações voltadas para esse tema, em que pese os produtos residenciais tenham sido uma constante, foi possível observar percepções contraditórias entre os entrevistados em relação ao perfil de renda dos adquirentes de imóveis na região: por um lado, as incorporadoras informaram que atendem ao público enquadrado no PMCMV, beneficiando-se de seu financiamento à produção e à aquisição; por outro, há uma leitura dos não incorporadores de que tais lançamentos vêm alcançando apenas as classes médias, com poder aquisitivo mais alto. Para os estudos deste Consórcio, entendemos que a calibragem dessa vocação vai se desenvolver com o aprofundamento das análises de pré-viabilidade nas etapas subsequentes.

> *(I) "Daqui 2, 3, 4 ou 5 anos teremos muito mais famílias morando aqui."*

[3] De acordo com o Produto 2 de Diagnóstico, no período de 2020 a 2022, 15% das unidades lançadas na Área de Planejamento 1 fazem parte do Programa Minha Casa Minha vida.
[4] Para mais detalhes em relação à atividade imobiliária da região central – lançamentos e unidades licenciadas, ver relatório referente ao Produto 2 – Diagnóstico da Região Central e zonas de influência

(I) "A Cury está surpresa pela adesão dos cariocas compradores de moradia no Centro. Ela está investindo pesado ali."

(I) "É trazer mais residências para adensar o bairro, isso é um grande passo para garantir que ele se consolide em termos de comércio e fluxo. Mas o foco ainda está muito no Porto, tem mais terrenos, isso favorece a viabilidade desses projetos. Mas começando pelo Porto, a tendência é se alastrar para as demais regiões."

(I) "Os lançamentos bombásticos estão ali perto da rodoviária, estão transformando aquela região... Muito em breve teremos 5 mil famílias morando ali."

(I) "À medida que se vendem esses 5 mil apartamentos, outras regiões próximas acabam se desenvolvendo também."

(I) "É uma boa pergunta. A Cury vem fazendo algo saudável e positivo para o Centro. Eles conseguiram viabilizar projetos que mesmo com tudo o que tem de negativo [na região], ela conseguiu oferecer produtos com preços atrativos. Criaram um apelo para trazer as pessoas para perto do Porto, eles deram o primeiro passo para a nova cara do Centro de ocupação mista."

(IF) "Tenho acompanhado alguns. Até temos um imóvel ali em São Cristóvão. Esse imóvel que temos ali pode servir para incorporação, principalmente por conta do novo Plano Diretor e os incentivos ao desenvolvimento residencial."

(IF) "O Porto Maravilha é um sucesso para rendas mais baixas e agora vem trazendo rendas mais altas."

(IF) "Eu vejo muito positivamente. O mercado mostra isso e a Cury teve um % de vendas altíssimos nas vendas logo no início. Tem funcionado, tentam transformar em curto e médio prazo, trazendo pessoas dentro das faixas MCMV e esse é o nicho da população que vai querer morar ali. Tem mercado para isso."

(PP) "A Cury tem lançado muita coisa e vendido muito bem, mas perto do Porto Maravilha. A Cury lançou 360 unidades na

Presidente Vargas, e não vende tão rápido e bem quanto vendeu no Porto Maravilha."

(PP) "Hoje se tem mais de 5.000 unidades ali e quase tudo vendido, em 2010 as pessoas disseram que ninguém moraria ali."

(PP) "Os lançamentos ainda estão muito para rendas muito altas. Isso muda com o tempo."

(SC) "Olha, sei que o Cores do Mar, na Lapa, foi um sucesso e vendeu rápido. Os Retrofits estão ficando interessantes."

(SC) "Tem obras da Cury, mas para uma classe diferente, para mais classe média/alta. São aptos caros."

(SC) "É bastante atrativo, a depender da profissão da pessoa, morar perto das grandes estações é bastante atrativo. Mas e escolas? E saúde? Academia? Mercados? Parques abandonados?"

3.3.8. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – PERSPECTIVA DA DEMANDA

Considerando que o território central do Rio de Janeiro ostenta altos índices de empregos em relação à moradia[5], e que esses trabalhadores residem majoritariamente em diversas regiões do município e da metrópole, sempre haverá grande demanda pela oferta de moradias (a preços acessíveis) próximas a essa região. Logo, quando o tema da "demanda por moradias na região central" foi abordado nas entrevistas, a resposta positiva foi praticamente unânime: existe grande demanda para diversos perfis de renda, inclusive investidores.

É possível compreender, pela leitura dos formadores de opinião entrevistados, que o primeiro desenvolvimento ocorrido na região do Porto Maravilha, com a chegada dos empreendimentos residenciais, se encontra em patamar diferente do desenvolvimento

[5] Os números identificados no Produto 2 – Diagnóstico da região central e suas áreas e influência, demonstraram que residem na Área de Planejamento 1 (AP1) cerca de 340 mil pessoas (p. 45), enquanto são oferecidas nessa mesma área de análise mais de 2,1 milhões de empregos, o que resulta na relação de 6,17 empregos/habitante.

que vem ocorrendo com na região central. Essencialmente, espera-se que o desenvolvimento na região central possa alcançar um padrão de classe média, contemplando mais unidades nos formatos "MCMV", com tipologias *greenfield*[6] variadas (diferentes tamanhos e implantações) bem como *brownfield*[7], a partir dos mencionados *Retrofits*. Quanto ao tamanho das unidades, estes podem partir dos modelos padrão *studio,* com 20 m², e atingir até 100m².

Quando comparados os modelos *greenfield e brownfield,* ficou evidenciado que os representantes do setor imobiliário entrevistados estão mais interessados em terrenos e novas construções, devido a maior facilidade de aquisição de terrenos e novas aprovações, do que na revitalização de prédios antigos.

Contudo, o segmento sociocultural reforçou a visão sobre a necessidade de revitalizações de moradias no Centro, com a possibilidade de subsídios concedidos pelo poder público, para que famílias que trabalham no Centro possam morar nessas residências.

Em resumo, observa-se que as possíveis contradições sobre perfis de renda e de produtos imobiliários confirmam que a demanda da região central é bastante alta. Além disso, ficou evidente, pelos comentários, que as famílias de rendas mais altas dificilmente deixariam os bairros localizados na Zona Sul para viver no Centro. Nesse sentido, no geral, todas as demais faixas de renda têm propensão para adensar a região central, e o desafio está na viabilização econômico-financeira dessas diferentes alternativas. Trataremos deste tema no Produto 6 – *Masterplan*.

> *(AU) "O governo da Holanda descobriu que quanto maior o Apartheid Social, maiores os índices de violência, logo há de se ter um mix de renda. Tem que ter estúdios de classe média e média*

[6] Greenfield: projeto ou empreendimento que é desenvolvido em uma área ou local totalmente novo, sem nenhuma infraestrutura pré-existente. Geralmente, refere-se à construção de um novo empreendimento em um terreno vazio ou não desenvolvido, onde não há estruturas ou atividades anteriores.

[7] Brownfield: áreas ou terrenos que foram previamente desenvolvidos, mas que estão atualmente subutilizados, abandonados ou contaminados devido a atividades industriais, comerciais ou residenciais anteriores. Essas áreas geralmente possuem infraestrutura já existente, como edifícios, estradas, redes de serviços públicos, entre outros.

alta, para jovens mais elitizados, mas ter também para faixas do MCMV."

(AU) "Nosso empreendimento ao lado da Gamboa foram 114 unidades habitacionais MCMV Faixa 1, não tivemos nenhum problema de demanda, pelo contrário. Tem muita demanda e é bom para habitações de interesse social."

(I) "A demanda aqui é preço e tamanho da unidade, além de financiamento. Demanda existe, mas precisa caber no bolso. Imóveis pequenos com financiamentos mais longos."

(I) "A demanda seria muito para trabalhadores de lá, pessoas que querem morar perto do trabalho."

(I) "O Porto oferece metragens condizentes com apartamentos da ZN, e a ZN tem baixíssima produção e tem problemas com favelas e segurança pública. Se eu pego aquele tereno ali na Av. Passos, consigo colocar 2.000 unidades e isso movimenta a região, daqui a pouco mais 1.000. São mais de 5.000 famílias."

(I) "Os preços começam a variar, os já praticados começam com os que cabem no bolso das pessoas. Começando por rendas mais altas e rendas médias, assim as mais baixas começam a ser atraídas."

(I) "Eu acho que hoje a demanda é a que a Cury está vendendo muito bem. Estão oferecendo uma faixa de preço que se encaixa muito num fluxo de moradores que querem morar mais perto do Centro, talvez um público que é muito de Zona Norte mesmo. Algo comprovado hoje."

(I) "Houve um esvaziamento, mas hoje há uma nova demanda da 'maré de volta'. As pessoas voltando a se interessar pelo Centro."

(IF) "A demanda para residencial existe mesmo. Mas precisa entender legislação, custos, outorgas onerosas, subsídios para encaixar em determinadas faixas de rendas. O MCMV financia muitas habitações populares. Mas a conta precisa fechar. Quanto vai custar e por quanto vamos conseguir vender."

(IF) "Pessoas que querem sair do subúrbio e querem vir para o Centro. O mais difícil já foi feito, que foi justamente derrubar a perimetral e criar o Porto Maravilha. Criar um interesse por uma região que antes não se imaginava."

(IF) "Demanda para MCMV. Essa é a demanda, faixas de renda que caibam dentro do MCMV, você traz mais pessoas para ali, já uma alta renda não vai morar ali até que se tenha mais moradias iniciais, trazendo a classe média."

(PP) "É um público mais jovem, casais jovens, com no máximo um filho. É uma dose de aventura, é uma aposta, uma primeira compra que você aposta que o comércio vai chegar, que a economia vai chegar."

(PP) "Há um fluxo de pessoas no Centro do Rio e poderiam morar ali no Centro, são as pessoas que usam transporte público: Zona Norte, Niterói, eixo da Av. Brasil, talvez Jacarepaguá, Taquara."

(PP) "Quando as pessoas se sentirem seguras, elas optariam para vir ao Centro, com as ofertas boas, num preço acessível, a demanda virá. Classe média, média/baixa e alguns empreendimentos, mais baixa."

(PP) "Tem demanda para rendas menores também, tem que ser mais diversificado. Isso é o que daria vida. Precisa colocar gente no Centro do Rio, para ter mercado, comércio, tudo."

(PP) "Tem e muita! São mais de 5.000 unidades já vendidas entre porto e outras áreas ali próximas com todo tipo de perfil de morador. Vejo muito lançamento de classe média, média para cima. Acho que deveria ter algo pensado para habitações de interesse social."

(PP) "Tem que haver habitação para todas as classes e não focar muito nesses Airbnb, senão não teremos o dinamismo que esperamos para a região."

Destaca-se que mais de um entrevistado preocupou-se com o excesso de apartamentos comprados como forma de investimento e sendo deixados para locação no formato "*Airbnb*". Essa característica, de acordo com a opinião destes que foram escutados, não representaria a solução para a transformação da região central: há de se ter moradores, pessoas circulando pelas ruas em longos períodos do dia, inclusive aos fins de semana. O excesso de apartamentos para investimento em locação no sistema de *pool*[8] pode atrapalhar esse desenvolvimento.

> *(SC) "Tem demanda por todo tipo de moradia. Os Retrofits estão focando no pessoal mais jovem e descolado. Faltam opções para família."*
>
> *(SC) "Eu acho que todo mundo que trabalha no Centro vai querer morar no Centro. Temos umas 2.000 pessoas hoje vivendo em ocupações/invasões, pessoas que perderam suas casas na pandemia ou já viviam na rua."*
>
> *(SC) "Tem gente que aluga quitinete pra morar durante a semana na Providência e no fim de semana volta para a Baixada Fluminense."*
>
> *(SC) "Talvez jovens entre 25 e 45 anos, que buscam justamente a questão de mobilidade e estar perto do trabalho. Pessoas que trabalhem no Centro mesmo."*
>
> *(SC) "Quando lançou o Cores da Lapa tentei comprar dois, mas esgotou super-rápido. Não sei como será daqui para frente, visto que não tem restaurantes, comércios. Eu preciso levar comida de casa e trabalho na Gamboa, atrás da Cidade do Samba."*

Vale mencionar, mais uma vez, a existência da preocupação com a questão dos comércios e serviços que foram fechados durante a pandemia e que até hoje não

[8] Sistema de pool: se refere a um sistema de locação de apartamentos ou propriedades, onde várias unidades são agrupadas e gerenciadas em conjunto por uma empresa especializada. Nesse sistema, os proprietários dos apartamentos cedem suas unidades para a administradora, que se encarrega de alugá-las e gerenciar todas as questões relacionadas à locação, manutenção e serviços aos hóspedes.

voltaram ao patamar existente em 2019. Essa ressalva é relevante e deve ser considerada nas projeções de cenários.

3.3.9. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – PERSPECTIVAS SOBRE OS *RETROFIT*

Em função da complexidade e diversidade de situações em que são demandadas as reformas de edificações antigas, em geral não residenciais, para serem convertidas em residências, ficou claro que os entrevistados do segmento de Mercado Imobiliário não se sentem muito confortáveis em aplicar soluções de *Retrofit*, preferindo construir empreendimentos novos. Por outro lado, os representantes dos demais setores consideraram a ideia do *Retrofit* bastante positiva e que devem ser incentivadas e intensificadas.

Uma das queixas do segmento imobiliário e financeiro é o valor de compra do metro quadrado de um imóvel antigo para depois reformá-lo completamente e revendê-lo. A transformação de escritórios em residenciais modernos é complexa, pois as edificações não contam com a infraestrutura hidráulica preparada para um número maior de banheiros e, muitas vezes, não possuem cozinhas. Além disso, as instalações elétricas devem ser substituídas para atender as normas técnicas e padrões atuais. É comum surgirem s desafios estruturais e até mesmo de legislação ao longo de todo o processo. Logo, para a viabilizar um *Retrofit*, a compra do imóvel deve ser realizada por um valor muito atrativo, visto que o investimento posterior à aquisição será praticamente equivalente ao de uma nova construção eficiente e bem gerida. Ou seja, segundo a visão do segmento imobiliário e financeiro, os riscos desse perfil de negócio imobiliário são altos.

Já outros segmentos de entrevistados (arquitetos e urbanistas, sociocultural e agentes públicos) - que consideram como aspecto relevante a valorização do patrimônio público e a importância do legado histórico-cultural de importantes períodos da história (Império, formação da República e a cidade ter sido capital federal) - avaliam que as soluções por meio de Retrofit sejam muito úteis e recomendadas.

(I) "Excelente ideia, ele é necessário. Por isso o Reviver Centro está sendo chamado de Reviver 2.0 justamente para o incentivo adicional para que existam os Retrofits. Uma parte importante dos imóveis públicos deveriam ser de uso residencial, através dos Retrofits."

(I) "Os Retrofits são muito difíceis de fazer, pois a maioria dos donos dos imóveis não concordam. Quando é de um dono só, a coisa anda. Ou não anda porque querem um preço muito elevado no imóvel."

(I) "Essa é minha seara. O preço é o 'preço, material e mão de obra'. Cabe ao Estado brasileiro incentivar (oferecer os imóveis a preços atrativos), tudo isso, cultura e apreciação pelo país."

(I) "Por exemplo: a Antiga Sede da Rede Ferroviária Federal, um prédio imenso colado à central do Brasil... aquilo tinha que ser vendido a lance livre. Carregar imóveis e manter a segurança é custoso. A perda financeira do governo é muito maior do que colocar no leilão em lance livre."

(I) "A conta não fecha. Precisa de incentivos maiores, ou sai mais barato derrubar e fazer outro. Transformar empresarial em residencial tem que alterar muita coisa, às vezes, não tem banheiro, às vezes, são salas de 25 m² e não funcionaria um apto de 25 m², às vezes, tem 400 m² e é muito para um apartamento, precisaria dividir muito. O custo é alto."

(I) "Retrofit é um modelo de negócio de complexa viabilidade. É algo muito particular de cada edificação. Não é como subir um prédio do zero. A viabilidade econômica de um Retrofit é muito associada a riscos. Ou se investe muito alto para verificar a viabilidade do negócio, ou se faz algo com uma conta com margem de confiança muito alta e o negócio acaba não saindo papel. Não só no Centro, mas de todas as regiões do Rio... por ter alta complexidade, é difícil."

> *(I) "O poder público poderia flexibilizar regras e exigências para viabilizar esses Retrofits. Os bombeiros mesmo exigem normas e critérios que exigem uma transformação completa do edifício, por exemplo."*
>
> *(I) "O custo do Retrofit assusta muito. O construtor sempre prefere o terreno e construir do zero para evitar riscos."*
>
> *(IF) "A ideia é interessante e faz todo sentido. [Mas] O principal problema é o custo real que você vai ter. Às vezes, você estima algo e na obra vai descobrir que a obra vai custar muito mais. Há de se ter uma margem que precisa vir do terreno. Temos que ter um desconto que possibilite você absorver alguns custos de obra, principalmente se serão obras mais populares."*
>
> *(IF) "Para muitos casos é a única saída. Além de poder virar hotéis. Sem dúvida que isso daí tem que ter linhas de crédito que facilite o empresário investir."*

É de grande valia a escuta atenta das opiniões de empresários e investidores, a fim de compreender os obstáculos que mais impedem o investimento em obras desse tipo. No entanto, é igualmente importante apresentar essas opiniões aos órgãos governamentais responsáveis pelos imóveis em questão. Nas entrevistas, foi comum ouvir relatos de tentativas de aquisição de imóveis públicos com valor de avaliação significativamente superior ao esperado ou ao viável para a obra a ser realizada. Ademais, em algumas situações, o imóvel sequer possui registro ou matrícula, o que dificulta o processo de aquisição, levando, muitas vezes, à desistência dos interessados[9].

Apesar das dificuldades, é preciso considerar a relevância histórico-cultural frequentemente associada a esses imóveis. Como foi possível observar pelas notícias e declarações da prefeitura, recentemente, por exemplo, houve a negociação envolvendo o Edifício A Noite, localizado na Praça Mauá, tendo sido este, anteriormente, objeto de diversas tentativas de compra ao longo dos anos. Com valores anunciados que variaram

[9] Para mais informações acerca da situação fundiária dos imóveis objeto de estudos por este Consórcio, deve-se atentar aos resultados alcançados pelo Produto 1 – Diagnóstico sobre os ativos imobiliários públicos

entre R$ 50 e 100 milhões, a venda não obteve sucesso, até que em 31 de março de 2023 a prefeitura anunciou a aquisição do imóvel por menos de R$ 30 milhões[10].

Um dos entrevistados do setor imobiliário/financeiro (IF) trouxe, ainda, uma abordagem importante acerca dos *Retrofit*, enfatizando a relevância dessa técnica sob uma perspectiva pouco explorada pelos demais participantes, reproduzida também por agente do poder público (PP), considerando as questões de *sustentabilidade* em sentido amplo, envolvendo a memória e o respeito com o passado:

> *(IF) "Hoje estamos cada vez menos descartáveis, por isso o Retrofit se encaixa nessa nova realidade, nessa nova cultura, além de ser um respeito à arquitetura. Claro, tem que ser respeitoso, bem-feito. Respeitar o que foi feito no passado."*
>
> *(PP) "Eu acho que tem um super futuro! Eu adoro a ideia, pois você reaproveita e tem a questão de sustentabilidade. Mas tem o investidor que nem sempre enxerga que a conta fecha. Logo, é difícil fazer."*

As demais menções dos outros segmentos a respeito dos *Retrofit* permearam os aspectos de viabilidade econômico-financeira, técnicos e dos desafios institucionais (legais e normativos) em favor de uma política pública mais ampla, que pudesse colocar essas soluções como protagonistas na transformação do Centro. Existem aqueles que enxergam no *Retrofit* a única solução para uma profunda ocupação da região, e outros que enxergam riscos e recomendam cautela:

> *(PP) "Temos poucos terrenos disponíveis, precisamos de mais Retrofit. É viável, é possível, mas não em todos os edifícios. Pensamos em Retrofit com mudança de uso, aí seria uma reforma. São passíveis de Retrofit os que não tem lajes corporativas."*

[10] Prefeitura do Rio assina a compra do histórico edifício A Noite. Acesso em 21/05/2023

(PP) "Estamos incentivando o Retrofit. Essas pessoas que dizem esses valores estão erradas. Como incentivo, temos pelo menos em 4 edifícios, é oferecer de garantir a demanda. Garantimos a eles 30% de demanda com cartas de crédito para funcionários públicos. Estamos imaginando um valor de até 9 mil o metro quadrado."

(PP) "É o que tem para o Centro. Mudar a função do edifício e tem alguns incentivos. Aí a pessoa pega e pensa: melhor fazer um prédio do zero no porto ou 'retrofitar' um prédio no Centro? Essa é a cabeça do mercado imobiliário."

(SC) "É muito difícil tornar habitáveis os imóveis muito antigos. Muitos foram feitos escritórios, outros eram residências no século XVIII, XIX... Dependem muito da boa vontade da prefeitura, governo e federal. Eles precisam se mexer."

(SC) "Eu acho que é o único caminho, tem muitos lugares fechados, abandonados e aí acabam invadindo ou as pessoas seguem morando na rua com um monte de prédios fechados. A gente nunca sabe o destino que a prefeitura vai dar nesses imóveis praticamente abandonados."

(AU) "É fácil converter residência em escritório, mas o inverso é muito complicado. Não tem banheiros, estrutura hidráulica adequada, exige um esforço brutal."

(AU) "É uma das estratégias fundamentais. Isso deve acontecer no caso do Edifício A Noite, tem também uma ocupação num prédio do INSS. Eles ocuparam e fizeram um projeto de Retrofit muito bom ali, ao lado da Câmara de Vereadores."

3.3.10. DESENVOLVIMENTO RESIDENCIAL NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO – PERSPECTIVA DO MERCADO DE LOCAÇÃO

O mercado estruturado de locação residencial formado por edifícios inteiros dedicados a esse fim ainda é pouquíssimo explorado no Brasil, possivelmente inexistente no Centro

do Rio de Janeiro. As primeiras experiências nesse nicho do mercado imobiliário vêm ocorrendo em bairros consolidados com índices mais equilibrados na relação emprego-moradia (bairros mistos, com renda predominantemente acima de 10 salários-mínimos). Esse tema também carrega algumas contradições, de acordo com a interpretação das respostas dos entrevistados: alguns consideraram que apartamentos para locação no sistema "*Airbnb*" dificulte a elevação do adensamento populacional, como vimos no tópico anterior, enquanto outros, consideram positivo buscar essa alternativa entre as diferentes opções oferecidas pelo mercado imobiliário.

Quando indagados sobre o desenvolvimento de edifícios exclusivamente destinados à locação, os entrevistados exibiram, no geral, atitude aparentemente positiva, porém simultaneamente cautelosa. Eles compreendem que a concepção de edifícios desta natureza pode ser uma alternativa vantajosa para a região central. Isto porque em vez de se concentrarem unicamente na criação de novos apartamentos ou na transformação de edifícios antigos para venda, o desenvolvimento de empreendimentos com apartamentos totalmente dedicados à locação pode se conectar também com programas de habitação social patrocinados pelo poder público.

> *(PP) "As locações sociais no Brasil ainda não foram exitosas. Mas temos que evoluir nisso. Até mesmo mesclar o residencial com serviços... Podemos colocar num fundo imobiliário e as pessoas comprariam uma cota."*

A convergência entre aqueles que acreditam que haja demanda para esse mercado se dá no campo da diversificação das ações a serem empreendidas pelos investidores nesse setor da economia. A disponibilização variada de opções de acesso ao mercado formal de imóveis (seja por aquisição, seja por locação pulverizada e até mesmo a locação concentrada) fará parte de uma série de soluções que, em conjunto, poderão reorientar a região central do Rio.

> *(I) "Tem pouco no Centro para locação. Queríamos alugar um imóvel aqui no Centro para meus funcionários pernoitarem no carnaval, a locação é caríssima!!! Pois não tem opção."*

(I) "É uma possibilidade, tem mercado para isso, ajuda, mas é um nicho, sempre ajuda. É um dos nichos que vão ajudar, mas só isso não vai mudar tudo. É bom para começar e trazer investidores com essa cabeça. Nesse momento é bom ter."

(I) "Eu fui o primeiro a levantar essa bola nesse estudo. A Performance construiu uma empresa especializada nisso, acreditamos muito nisso e o Centro do Rio considera muito esse tipo de produto. Atenderia muito bem às moradias de conveniência, o homem que aluga é mais flexível, diferente de quem compra imóveis."

(I) "O que dificulta é que o produto de locação tem uma necessidade muito grande de eficiência construtiva, precisa ter um custo muito baixo de construção."

(I) "Eu vejo com bons olhos, resolve algumas questões: primeiro você pode vender o prédio todo, ou ser teu, enquanto incorporadora, ou pode vender para vários investidores. A Tishman, por exemplo, tem imóveis corporativos assim no Brasil, mas nos EUA eles têm residenciais também, inclusive estão estudando fazer isso no Centro do Rio, mas num terreno."

(I) "Viabiliza um mercado para quem não quer ou não pode comprar, essa nova geração não gosta de carro, mas também não gosta de tijolo não."

(I) "Tem mercado, obviamente, não muito grande, mas tem coisas a explorar sim, para o Centro do Rio é algo muito interessante, sim!"

A coleta de opiniões entre os agentes indicou que não há uma única abordagem para o desenvolvimento da região central, sendo crucial levar em conta que a região como um todo é formada por sub-regiões e às vezes por recortes dentro de um mesmo bairro. Ou seja, da mesma forma que a área do Porto Maravilha tem atraído boa quantidade de empresas e lançamentos de imóveis destinados à classe média e média-alta, existem sub-regiões no Centro que precisam viabilizar grande quantidade de reformas em apartamentos voltados para a locação com fins sociais.

Considerando a heterogeneidade do território em análise, seus diferentes níveis de consolidação e preservação histórica, não haverá solução única e que seja efetiva para a ocupação populacional. Portanto, as ações para promover o aumento da densidade habitacional -- tais como os incentivos urbanísticos e tributários, a indução ao desenho urbano visando à conexão entre os imóveis e os espaços públicos, e a promoção de diversidade tipológica e de rendas -- deverão trabalhar com a subdivisão em áreas menores, buscando capturar os distintos perfis e características territoriais, indicando a variedade de oferta imobiliária.

Nessa direção, alguns comentários coletados pelas entrevistas fazem a conexão entre o *Retrofit* e o modelo de locação residencial estruturada por meio de um único proprietário. Trata-se de uma modalidade ainda pouco difundida no Brasil, mas que vem ganhando espaço e que se baseia na propriedade de um edifício residencial (ou de vários) por um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) ou de Investimento em Participação (FIP), visando rentabilizar seus cotistas através do recebimento de aluguéis.

Na área em estudo, cada edifício antigo deve ter o seu destino decidido caso a caso, portanto, a possibilidade de existirem imóveis voltados inteiramente para a locação é uma entre várias soluções viáveis para a região.

> *(AU) "O planejamento deve considerar sub-regiões com certa homogeneidade no perfil. Tem regiões que a recuperação é muito lenta, faltam as coisas voltarem a funcionar, é tudo Centro, mas tem muitas sub-regiões com sua dinâmica própria. Desenvolver área a área."*
>
> *(IF) "Tem muita empresa sondando esses edifícios para 100% locação, mas ainda falta estrutura básica e educação, comércio, serviços."*
>
> *(PP) "O mercado imobiliário tem uma amplitude muito grande de tipos de empreendimentos. Nós, latinos, temos essa coisa de ser proprietário, mas o Reviver tem um incentivo muito grande para Locação Social."*

3.3.11. ENTRAVES AOS INVESTIMENTOS

3.3.11.1. INCENTIVOS E DESINCENTIVOS EXISTENTES

Buscando alcançar algumas das respostas às questões indicadas pelo Termo de Especificações Técnicas, as entrevistas abordaram de modo mais direto a temática dos *incentivos* como forma de viabilização da política pública de desenvolvimento urbano. Ainda, de modo dialético, o entrevistador buscava ouvir opiniões de todos os entrevistados sobre as ações do governo (ou eventualmente sua omissão) que poderiam resultar em *desincentivos* aos investimentos na região central. Para tanto, foram formuladas as seguintes questões durante o debate:

- ***Quais são os principais incentivos e desincentivos para que os investidores desenvolvam projetos imobiliários na região central do Rio?***
- ***Faltam incentivos; existem equívocos na escolha destes incentivos?***
- ***O poder público tem papel importante no sucesso ou insucesso desses incentivos ou o setor privado é que tem maior responsabilidade?***

Conforme mencionado anteriormente, o principal desincentivo para o adensamento populacional da região central do Rio de Janeiro reside no seu próprio histórico. Desde tempos remotos, a região teve seu desenvolvimento voltado a atividades portuárias e comerciais. Também foi o local onde se instalaram as principais empresas estatais, instituições governamentais e órgãos públicos. Por essa razão, grande parte do patrimônio edificado sempre esteve a serviço de usos não residenciais, sendo que, sem uma regulação específica, a ocupação residencial foi sendo afastada, reduzindo a diversidade da ocupação do território.

De fato, como resgataram alguns entrevistados em seus depoimentos, por algum tempo houve residências no Centro, mas elas eram destinadas a parlamentares da República, ou seja, habitadas por poucos dias do mês e apenas por aqueles que trabalhavam naqueles locais. Por várias décadas, em especial a partir de 1976, com a publicação de

um novo regulamento de zoneamento, a legislação urbanística desincentivou como a aprovação de empreendimentos residenciais na região do Centro tradicional (Área Central-2 ou AC2 – Anexo IV), conforme declarado por especialistas[11].

Apenas em 1994, por meio de lei, o então prefeito Cesar Maia definiu novas condições de uso e ocupação do solo na região central e reestabeleceu o uso residencial[12]. Essa alteração, no entanto, não resultou num grande número de novas habitações no Centro.

Mais recentemente, a quase total inexistência de lançamentos residenciais começa a mudar com a implementação do Projeto Porto Maravilha, de 2009, localizado na região portuária, que, embora não faça parte da região histórica do Centro, passava por um período de extrema degradação e está se tornando exemplo para as iniciativas de longo prazo que podem ser replicadas em outras áreas da região em estudo. A derrubada da perimetral com a construção dos túneis é considerada um dos projetos mais audaciosos e difíceis de ser executados e, uma vez que esta teve conclusão bem-sucedida, outros projetos passam a ser vislumbrados como viáveis.

Menos ambicioso sob a ótica das obras e intervenções físicas no território é o Projeto Reviver Centro, cuja versão inicial[13] foi regulamentada pelo Decreto nº 51.134 de 2022. Atualmente uma revisão desse projeto, o Reviver II, está em tramitação na Câmara de Vereadores da Cidade.

PROGRAMA DE MORADIA DO REVIVER CENTRO

"O Decreto Rio Nº 51.134 de 12 de julho de 2022 regulamentou os programas de redução do déficit e da inadequação habitacionais previstos na Lei Complementar Nº 229, a Lei do Reviver Centro. Um

[11] O uso residencial na região central da cidade não era considerado adequado, apenas tolerado, segundo consta no DECRETO Nº 322 DE 3 DE MARÇO DE 1976, que regulamenta o zoneamento do município do Rio de Janeiro.

[12] CARDEMAN, David. O Rio de Janeiro nas alturas. Rio de Janeiro: Mauad, 2019.

[13] O Programa Reviver Centro, aprovado pela Lei Complementar 229/2021 foi descrito no Produto 2 – Diagnóstico da região central e é composto por diversos programas que incentivam o adensamento residencial com diferentes alternativas de acesso e ações de requalificação dos espaços públicos (locação social, moradia assistida, habitação por autogestão, distrito de baixa emissão, distrito de conhecimento, distrito da vivência e memória africana, esculturas e arte urbana, conservação crítica dos monumentos)

> *importante passo foi dado no caminho de promover políticas inclusivas no combate à desigualdade que garantam os direitos e condições para acesso à moradia adequada. Além disso, o objetivo do programa é o de aproveitar a infraestrutura urbana existente e as edificações, visando ampliar a oferta de moradia para a população em diferentes faixas de renda." (trecho extraído do site: https://reviver-centro-pcrj.hub.arcgis.com/)*

Há consenso acerca da importância do Poder Público na reversão da atual situação do Centro do Rio de Janeiro. Além do já aprovado Projeto Reviver Centro I, a continuação do projeto, apelidada de Reviver II, está em fase de aprovação[14] e ajustes finais de acordo com os entrevistados, e esta lei intensifica a promoção de incentivos para moradias na região central. Entre esses incentivos, destaca-se aquele que permite que seja recebido potencial construtivo em regiões da Zona Sul como Ipanema e Copacabana, desde que haja investimentos em moradias no Centro (o Reviver II introduzirá novos bairros entre as possíveis áreas receptoras, como Lagoa, Botafogo e Glória). Tal medida – acompanhada de outras como isenções temporárias de IPTU, isenções de ITBI, o aumento de gabaritos de altura, entre outras – tornará os investimentos na região central mais atraentes.

> *(I) "O Centro precisa de incentivo governamental e vem acontecendo, como o próprio porto com redução do ISS/IPTU para empresas da área de tecnologia. Isso traz jovens, movimento e transforma num polo de alguma coisa. Tem que ter mais incentivos para trazer polos de coisas diferentes para desenvolver"*

> *(I) "A prefeitura deu bons incentivos, mas não foram suficientes. Faltam mais. O Reviver Centro II chega em boa hora. No primeiro já vendeu o que dava, no segundo vai aumentar a contrapartida."*

[14] Reviver Centro II encontra-se em debate por meio do PL 1732/23 e PLC 109/23, ampliando incentivos fiscais e tributários para quem empreender usos habitacionais nos perímetros da região central.

> *(I) "Faltam políticas para trazer os primeiros moradores que sejam os desbravadores da região. Falta parar de pensar que o Centro pode ser uma nova ZS."*

> *(I) "Eu acho que assim, é um fenômeno mundial. O Centro histórico sofrer um esvaziamento e depois tentar a retomada, é normal. E no Brasil é pior ainda, é mais dramático. São Paulo está pior que o Rio nesse sentido. Mesmo em São Paulo e Belo Horizonte é ruim andar pelo Centro de noite, Porto Alegre, igualmente, é natural."*

> *(I) "Formou-se um grupo chamado de Aliança Centro Rio: um projeto no qual a iniciativa privada se juntou para cobrar a prefeitura por ações em pedaços, distritos, na região central.*

> *(I) "Não pode ter apenas incentivos para o construtor e incorporador. O poder público pode incentivar também a questão dos comerciais, corporativos, com isenções de taxas, IPTU etc. Também para os residenciais para que as pessoas não migrem para Zona Sul, Barra etc."*

O Projeto Aliança Centro Rio, uma associação de empresas privadas inspirada nos *Business Improvement Districts (BID) canadenses* , é uma importante iniciativa de desenvolvimento da região central do Rio de Janeiro, com o objetivo de aprimorar a zeladoria e a manutenção dos espaços públicos, e revitalizar a área central da cidade.

Além disso, é frequente ouvir críticas sobre a questão do ordenamento urbano no Centro do Rio de Janeiro. Há muitas referências sobre a necessidade de se estabelecer ordem no funcionamento da região central, implementar políticas de manutenção mais presentes e promover fiscalização efetiva por parte dos órgãos públicos.

> *(I) "O poder público vem sendo cobrado pelo privado. O privado cobra, acontece, logo saem novos investimentos. No próprio Porto está se formando um distrito onde as empresas estão se juntando para cobrar o público e gerar mais empregos, mais movimento, mais público."*

> *(I) "Falta presença pública, regras, tolerância zero. Isso acaba tornando tudo uma bagunça, cada um faz o que quer ali, invade, quebra, rouba, vende e está tudo certo. Faltou visão de futuro para o Centro."*
>
> *(I) "O poder público (estado, município e governo federal) são todos ausentes, é uma DESORDEM total. Desordenamento total".*

Abaixo, um resumo de tudo o que se falou em termos de incentivos e responsabilidades por parte do setor imobiliário e imobiliário/financeiro:

> *(I) "O governo poderia, por exemplo, vender um terreno a 5 milhões, mas a metade disso teria que ficar num fundo de subsídio para os novos compradores."*
>
> *(I) "Algo tipo, um 'cheque extra', a prefeitura oferece algo do tipo: 30 mil reais para quem quiser comprar sua residência no Centro. É o princípio do MCMV, ou PrevRio, que poderia oferecer descontos para quem quer morar no Centro do Rio."*
>
> *(IF) "O Centro do Rio sofreu o processo de esvaziamento por conta de regiões como Zona Sul e Barra que ofereceram vantagens para a população sair do Centro e ir morar nessas novas regiões. As próprias praias são um fator de atração que o Centro não pode oferecer."*
>
> *(IF) "Isso é histórico, desde Lúcio Costa. O Centro do Rio seria pequeno e o 'novo Centro' seria a Barra da Tijuca. Isso era previsível pelos arquitetos de décadas atrás. Nunca se olhou para o Centro como algo perene que deveria ser preservado e cuidado. Falta o financeiro para o poder público, faltou incentivos, sim, por parte deles e por parte do privado também."*

Na percepção dos entrevistados dos demais setores, é necessária a melhoria da economia como um todo, não sendo suficiente apenas os incentivos. Ademais, destacam que esses incentivos oferecidos pelo poder público precisam de limites mais assertivos, uma vez que têm sido alvo de críticas devido às renúncias excessivas de

receita. Os entrevistados do segmento sociocultural também questionaram que, apesar desses estímulos públicos, faltam ações básicas do governo com o cuidado, a zeladoria e a manutenção dos espaços públicos, além da conclusão de obras de infraestrutura relevantes.

> *(PP) "O Poder público tem um papel protagonista nessa história: para o bem e para o mal. Ele incentiva tudo para a pessoa construir no Recreio com transporte, saneamento, esgoto, tudo. Por outro lado, o poder público não cria esses incentivos para o pessoal vir para o Centro. Ele estimulou a ida para locais distantes."*
>
> *(PP) "A crise de 2008/2009, depois 2018, depois pandemia foram cruéis com o Centro. Levou 3 anos para aprovar a linha 3 do VLT, parou de pagar o VLT, se desentendeu com a Caixa no Porto Maravilha. Nisso tudo o dedo político foi muito importante e ruim."*
>
> *(PP) "O Centro sempre se manteve mais preservado até que o Centro de São Paulo. Mas tudo isso piorou no pós-pandemia. Quando se retira 40 a 50% do fluxo de uma região central você causa muitos problemas. O Centro do Rio expõe as fragilidades públicas e sociais que todo o país tem."*
>
> *(PP) "Incentivos são importantes, mas tem que ter limites. Se não houver uma melhora na economia em paralelo, o setor imobiliário não acompanha, não bastam os incentivos. Quais os sinais de crescimento econômico que temos para poder alavancar mais um pouquinho do lado dos incentivos?"*
>
> *(SC) "Talvez o Plano Diretor não tenha previsto uma ocupação mais perene e enraizada para o Centro do Rio. Falta clareza nas regras, falta organizar tudo isso. É tudo muito cheio de incertezas do que pode ou não pode fazer."*
>
> *(SC) "A iniciativa privada tem o poder de mudar situações, de mudar tudo aqui no Centro. Mas eu seria muito leviano se eu não culpasse o governo do estado e o municipal por essas evasões e invasões."*
>
> *(SC) "Antes do túnel que liga à Cidade do Samba, depois da Presidente Vargas... é uma imundície, ninguém limpa ali. Só*

limparam na época da Olimpíada para os líderes de Estado verem uma outra realidade."

A descontinuidade das políticas públicas de desenvolvimento urbano e a dificuldade de compreensão das regras definidas pelos agentes públicos também foram questões abordadas nas falas de algumas das entrevistas. De acordo com esses agentes, os programas de adensamento populacional e de estímulo à diversidade de rendas nessa direção têm sido pouco inclusivos e oferecidos em grande medida apenas em benefício da atração de empreendedores. Ainda segundo esses entrevistados, é possível promover a reocupação desses bairros centrais de forma mais criativa, incluindo moradores de diferentes perfis de renda e oferecendo diversas formas de acesso aos imóveis. Isso pode ser feito por meio da disponibilização de diferentes tipos de moradias, opções de crédito para compra e aluguel, entre outras alternativas.

(SC) "Há uma descontinuidade de projetos, o Governo muda, mudam os projetos. É difícil algo ir adiante se daqui 4 anos vai mudar tudo."

(SC) "Não sei o quão lucrativo para os investidores o Centro é. Será que o poder público está fazendo a parte dele? Limpando? Ordenando? Eu acho que não."

(AU) "Sim, são projetos pouco inclusivos e pouco criativos. Faltam subsídios efetivos. Facilitação da habitação para atender a uma faixa mais ampla da população. Faltam estratégias diretas e claras do poder público com intenção real de desenvolver o Centro do Rio, principalmente em habitação e interesse social."

Além disso, outros pontos foram levantados, como a burocracia existente e a necessidade de subsídios que possam suportar os altos custos para reformas e construções na região. Esses pontos também foram apontados como fatores de desincentivo para a atividade privada mais perene. Vale ressaltar que foi percebida a incompreensão, por parte de alguns entrevistados que não fazem parte do circuito

imobiliário e financeiro (que também inclui os arquitetos e urbanistas), sobre alterações legislativas mais recentes, visto que algumas das demandas apontadas nos depoimentos/entrevistas já figuram como recentes leis (como aquela que prevê o pagamento de aluguéis comerciais para o comércio fechado no pós-pandemia) ou estão em franco debate (como a revisão do Plano Diretor ou o próprio Reviver Centro II).

> *(I) "Os cartórios não funcionam ali, a burocracia é exagerada. Não funciona como deveria, não tem nada digital. É tudo muito burocrático. Isso tudo remete a ser obrigado a fazer coisas que não são mais necessárias, ou seja, muita burocracia e falta de modernização."*
>
> *(I) "O que afasta o investidor é uma conta de português: o Retrofit custa 4 a 5 mil o metro quadrado, o imóvel custa 9. Sobram 5 e tem que pagar tudo o que sobra com esses 5. A conta não fecha."*
>
> *(SC) "Depois da pandemia vimos que imóveis que eram muito caros para se locar para escritórios, por exemplo, descobriram que não era mais necessário, visto que muitas pessoas podem trabalhar de casa. Nós mesmos da iniciativa privada no Saara tivemos que reduzir valor de imóveis, de locação para poder manter tudo como está, com uma vacância baixa."*
>
> *(SC) "Não é minha área, mas escuto muito falar em Retrofit como políticas novas, não sei qual a atração disso, será que funciona?"*
>
> *(SC) "Eu vi nesse final de semana um navio de cruzeiro atracado e outro chegando. São mais de 8 mil pessoas chegando ali o tempo todo, o Centro precisa estar preparado para isso. Faltam bares e restaurantes que funcionem até mais tarde para trazer inclusive o turista. A iniciativa privada vai vir, sim, mas faltam incentivos como esses de trazer mais vida e fluxo para o Centro."*
>
> *(AU) "Acho complicado recuperar o Centro só com incentivos do poder público."*

Como conclusão acerca da questão dos incentivos públicos, há um sentimento de que a responsabilidade pela situação atual do Centro do Rio inicia-se na história da região, nas políticas públicas desde o tempo do Império e que perduraram por muitos anos, impedindo que houvesse equilíbrio no desenvolvimento urbano, incluindo o uso residencial, e no desenvolvimento que privilegiou outras regiões da cidade em detrimento da região central. Há um certo consenso do abandono público do território, que, relegado apenas a atividades comerciais e de serviços, sucumbiu com o tempo.

Além disso, reiterou-se em diversas falas que o poder público possui um papel na promoção e manutenção da infraestrutura local, incluindo aspectos muito cotidianos como a limpeza e a organização dos espaços da região central, função que vai além do oferecimento de incentivos construtivos e fiscais.

3.3.12. DESENVOLVIMENTO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Para esta seção da Pesquisa Qualitativa, foram focalizados temas relacionados aos usos *não residenciais*, ou seja, aqueles que já se encontraram presentes em maior número quando comparado à oferta de unidades habitacionais. Para tanto, a fim de qualificar essa oferta atual e colocá-la frente a frente com o desejo de incremento da população residente, os respondentes foram abordados com o seguinte questionamento:

- ***Você considera que para o incremento dos investimentos imobiliários na região central seja necessário o incremento da oferta de determinados segmentos de comércio e serviços?***
  - *Serviços públicos (saúde, educação, assistência social) e transporte público (ônibus, trens, metrô, VLT, conexões intermodais).*
  - *Universidades, hospitais, restaurantes, museus, parques.*
  - *Horário de funcionamento do comércio; comércio mais diversificado e mais bem qualificado.*

A conversão da área central do Rio em um polo de atração de novos moradores depende da oferta ampla e qualificada de comércio local e de conveniência, disponível durante

maior período do dia, inclusive aos fins de semana, de forma a atender à demanda daqueles que trabalham, mas, principalmente, daqueles que residirão ali. Também se sobressai como estratégia de transformação da região, sob o aspecto da segurança e de valorização, a disponibilidade de serviços mais diversificados e de portes igualmente variados.

No que diz respeito aos serviços públicos, os entrevistados citaram majoritariamente o **transporte público** como um ponto positivo da região. Entretanto, quem já mora e quem frequenta a região para trabalhar indica alguns problemas na prestação desse serviço: o VLT ainda não está completamente funcional, faltam paradas importantes em seu traçado, não há integração com outros modais e o sistema de cobrança é instável.

Apesar dos bairros centrais serem amplamente atendidos por diversos modais de transporte (inclusive navios e aviões), a microacessibilidade, por sua vez, é deficiente na opinião dos respondentes. Questões como o acesso ao VLT pelos moradores do Morro da Providência se sobressaem em algumas das falas daqueles que já são residentes do Centro, em que pese (i) a região do Porto Maravilha ser bem assistida pelo VLT, e mais recentemente pelas obras do futuro Terminal Gentileza, e (ii) a Central do Brasil ser um conhecido *hub* intermodal, possuindo grande fluxo de transportes. Ou seja, em relação ao tema dos transportes, é consenso que a infraestrutura macro esteja muito bem montada e que adequações locais ainda sejam necessárias para garantir a eficácia do sistema como um todo.

> *(I) "Em termos de transporte temos de tudo ali, até aeroporto."*
>
> *(I) "Urbanisticamente as grandes âncoras são necessárias para desenvolver e catalisar grandes desenvolvimentos. O transporte é uma dessas obras e interliga a cidade inteira."*
>
> *(PP) "Tem uma parte atendida, como transporte, tem fartura."*
>
> *(SC) "Em termos de transporte temos TUDO, absolutamente tudo."*
>
> *(SC) "Transporte tem tudo, várias estações de tudo."*

No tocante à **Educação**, a região em análise já dispõe de instituições de ensino reconhecidas e algumas opções universitárias. Entretanto, em vista da ambição de adensamento da área central, é importante que surjam novas alternativas educacionais para o futuro, tanto públicas como privadas. Houve a menção nas entrevistas sobre a possibilidade de se trazer para o Centro uma renomada universidade federal ou até mesmo um curso de destaque internacional, que se identifique com a cultura criativa e midiática da cidade do Rio de Janeiro. A ampliação das operações educacionais pode transformar a região em um destino com fluxo constante, favorecendo a demanda por moradias.

O equipamento público-privado Maravalley foi mencionado por alguns respondentes como sendo uma medida acertada na ação de qualificação da região, com excelência em termos educacionais e com a oportunidade de desenvolvimento de novos empreendimentos associados à formação profissional nas áreas de Tecnologia, Informação e Comunicação (TIC), por meio de incubadoras e aceleradoras de empresas.

> *(I) "Educação: no Centro é proibido colocar uma escola em um prédio que também tenha outra função além da escola. Não temos muitas escolas particulares no Centro ainda, mas ainda não temos moradores que justifique, não temos a demanda ainda."*
>
> *(I) "Até tem escolas boas ali, o São Bento ... Tem hospitais bons ali, públicos, tem a Estácio ali, tem universidade. Poucos, mas tem."*
>
> *(I) "Talvez algumas coisas feitas no Porto Maravilha, como equipamentos de lazer, com revitalização de microrregiões no Centro, com iluminação, segurança, bares, restaurantes e boemia. Isso povoaria o Centro."*
>
> *(IF) "Faltam mais universidades, sim. Saúde também. Ainda que tenha uma oferta razoável, mas cabe mais e tem potencial para atrair mais pessoas."*
>
> *(PP) "Faltam escolas. Tem pouquíssimas, tem uma só muito boa, o Cruzeiro na Mem de Sá. Mas só esse. Falta algo intermediário privado."*

(PP) "Sem dúvida, e hospitais, clínicas tem legislação para isso, para incentivar. Já tem ofertas de educação que estavam no Jardim Botânico que vão se mudar para o nosso Centro de inovações no Porto Maravalley. Tem que ter mercados, até um grande mercado, isso falta no Centro."

(SC) "Educação: temos o Colégio São Bento que é tradicionalíssimo, temos o Pedro II na Marechal Floriano com a Avenida Passos. Temos as universidades privadas, como a Estácio, temos escolas municipais também, perto do Saara mesmo tem. Não sei se educação agora seria um problema, mas se aumentar a população, talvez seja um problema."

Situação semelhante foi levantada pelas respostas oferecidas pelos entrevistados quanto aos serviços de **Saúde**. Atualmente a demanda parece ser atendida de maneira adequada, com a presença de instituições renomadas, como o Hospital Souza Aguiar e o Instituto Nacional de Câncer (INCA), a Rede D'Or, entre outras. São grandes equipamentos referenciais para atendimento metropolitano, que representam importantes ativos para a região central, favorecendo a moradia local também. Todavia, com o adensamento desejado, é provável que surjam novas demandas e, consequentemente, a necessidade de novas instituições.

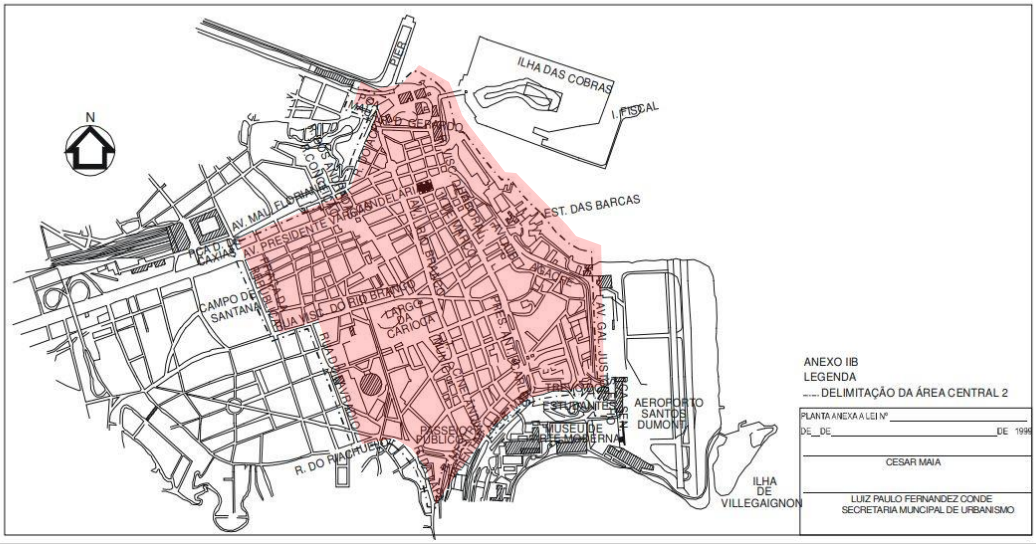
Em alguns depoimentos, sobreveio a questão da proibição da presença de serviço de saúde privado na região central. Parte dessa percepção dos entrevistados se deve ao fato de que o Decreto nº 322 de 1976 delimita que no centro tradicional (AC2 – Anexo II-B) não é permitido o uso de assistência médica com internação, sendo autorizados apenas aqueles estabelecimentos de saúde que não oferecem esse serviço. Esse tipo de serviço é desejável para a diversificação dos serviços e a atração de maior número de residentes.

Figura 4 - ANEXO do Decreto 322/1976 em vigor

ANEXO IIB

LEGENDA

DELIMITACAO DA ÁREA CENTRAL 2



(AU) "Saúde tem o Sousa Aguiar, que é de primeira linha. Já tem. Universidade tem privadas, e são várias, não [tem], apenas a Estácio."

(AU) "Saúde pública tem, particular não. A questão de saúde é muito bem suprida."

(I) "A saúde virá com os moradores, um [hospital] Samaritano, a Rede D'Or etc. Só tem hospital público, mas não serve para os novos moradores."

(I) "A legislação do Rio proibia hospital no Centro do Rio. O Reviver mudou isso. Existem hospitais públicos e para emergências. Mas [são] públicos, nada particular."

(I) "Trazer âncoras como um Sírio, um Einstein, tentar trazer essas âncoras, melhorar as ruas, desapropriações. Por que não facilitar o Alvará de uma Faculdade de Medicina? É muito difícil esse alvará no Brasil todo, por que não flexibilizar isso no Centro do Rio? Seria ótimo!"

(PP) "A curto prazo, deveríamos forçar universidades e órgãos públicos a virem para o Centro. Concentrar todos os órgãos públicos aqui no Centro. É tudo muito difuso no Rio."

(PP) "Um Hospital traz movimento 24h. Trazer um hospital traz muita gente. Comércios básicos faltam e que fiquem abertos até mais tarde. Mal funcionam até 19h!"

(SC) "Saúde: temos uns 3 hospitais. Tem o INCA, Sousa Aguiar, já tem a Rede D'Or na Glória, que faz parte do Centro, e a Beneficência Portuguesa perto da Cruz Vermelha. Atende à demanda atual."

O tema mais sensível desta seção da Pesquisa está entorno da oferta qualificada de **comércio local**, tema que gerou maior debate entre os respondentes. A necessidade de sua instalação é consensual e premente, considerando que a região sofreu sobremaneira com os efeitos da pandemia, resultando no fechamento de muitos estabelecimentos, inclusive restaurantes e bares que atendiam à demanda corporativa da área. As lojas populares da Saara permaneceram em funcionamento, ainda que com muitas dificuldades. Todavia, seu funcionamento é limitado ao horário comercial e se concentra em um bolsão comercial, ou seja, atendendo apenas a uma pequena parte da vasta região central em análise.

O processo de requalificação do território central demanda, como já comentamos, a existência de maior número do chamado "comércio essencial", que inclui mercados, farmácias, padarias e pequenos varejos de alimentos e bebidas, e, para tanto, é indispensável que estes estejam presentes em vários pontos, em distritos ou sub-regiões já mencionados. E aí surgem as contradições típicas da atividade comercial que toca aspectos relacionados ao público consumidor: se não há clientes para consumir, não há razão para que um estabelecimento se instale ou permaneça aberto em momentos de baixo movimento.

De outro lado, a tomada de decisão de um investidor do mercado imobiliário para lançar um empreendimento residencial em uma localidade que carece de estabelecimentos comerciais de suporte será ponderada em sua matriz de risco. Seus clientes, os

potenciais residentes, por sua vez, igualmente questionarão a viabilidade de residir em uma região que esteja excessivamente dependente de comércios e serviços dos bairros adjacentes, distantes de seu domicílio. Este é o paradoxo recorrente em situações em que o desenvolvimento urbano aponta para o povoamento de áreas degradas, vazias, ou disfuncionais em índices de emprego/habitante, o qual trata da demanda orgânica de comércios em localidades onde existe baixa oferta residencial.

(I) "Falta supermercado, mas faltam moradores."

(I) "Para funcionar as coisas ali, precisa de gente. O homem só tem fluxo durante a semana e em horário comercial, para que você vai abrir alguma coisa ali? Quem nasce primeiro? O ovo ou a galinha? Precisa ter morador para ter comércio e serviços funcionando."

(I) "Para eu abrir um shopping ali, tem que ter densidade. O Centro ainda não tem. Hoje, na hora que o shopping vai começar a vender, o Centro está esvaziado, ou seja, sexta de tarde, sábado e domingo. Teria que ter prédios com famílias ou estar numa grande via."

(I) "Esses serviços se autorregulam automaticamente, tendo moradores, vai aparecer. Mas os primeiros moradores vão passar um tempo com certas dificuldades."

(IF) "É mais fácil trazer serviços como universidades. A ESPM foi pra Glória e você já vê modificações na região. Antes do comércio, trazer os serviços para trazer fluxo. Com isso o comércio vem junto."

(IF) "O setor privado vai se interessar se tiver demanda. E ela surge não dentro do setor imobiliário, mas em outros setores da economia que acabam gerando demanda imobiliária."

(PP) "Comércio tem que ser incentivado. Falta um bom hospital privado, isso traz vida para o bairro, fluxo de gente 24h, um batalhão de gente visitando pessoas, trabalhando na segurança."

(PP) "Falta tudo em termos de comércio, mercados etc. Tem um Campus de Direito da UFRJ, perto da Lapa tem o campus de desenho industrial da UERJ fora os particulares como a Estácio."

(PP) "Não sei quem vem primeiro, mas acho que os moradores precisam vir primeiro. Em seguida viriam os serviços como farmácias, padarias, comércio em geral e isso não é difícil."

(SC) "Falta comércio, mercados para a gente que mora aqui. Tem que ter mais comércio, mais mercados, mas não tem moradias adequadas, falta uma conversa ouvindo todos."

Todas essas questões, de forma conjunta, demandam estratégias que promovam a transformação lenta, mas gradual desse território em um destino de moradias para todas as classes de renda.

Como se observa, aparentemente, uma das possíveis soluções seria o estímulo para a implantação de novas universidades e até mesmo de equipamentos de saúde de portes menores e mais locais, visando aumentar as opções de ensino, formação e assistência, despertando, consequentemente, maior interesse na aquisição de moradias. Conforme mencionado por um dos entrevistados, "para que uma região se desenvolva, ela necessita de âncoras, e o Centro já conta com um bom sistema de transporte". Talvez seja o momento de estimular a implantação de novas âncoras a fim de consolidar a presença dessa região no mercado local, fomentando a demanda por moradias, incluindo trabalhadores dessas grandes âncoras e seus frequentadores.

3.3.13. CONDIÇÕES NECESSÁRIAS PARA INVESTIMENTOS PRIVADOS

Para buscar identificar questões relacionadas à melhoria do ambiente de negócios para o exercício da atividade privada na região central, foram realizados questionamentos que pudessem direcionar o debate em torno do papel do setor público sob a ótica regulatória e de realização de obras no território:

➔ ***Considerando as condições necessárias para que sejam tomadas decisões privadas de investimento imobiliário na região central do Rio, você avalia que***

exista uma expectativa para a conclusão de alguma obra de infraestrutura ou projeto(s) âncora que possa(m) favorecer essa atitude?

- *Necessidade de grandes recursos financeiros do setor público.*
- *Razões pela dificuldade dessas conclusões.*
- *A influência dos aspectos político-partidários dos gestores públicos.*

As respostas oferecidas pelos agentes privados pertencentes ao segmento imobiliário (I) e imobiliário financeiro (IF) apontaram de modo mais enfático para ao menos três questões centrais, ambas sob a responsabilidade do poder público: (i) a necessidade de subsídios e incentivos tributários, (ii) a necessidade de desburocratização dos processos de licenciamento como forma de acelerar os processos e reduzir custos, e (iii) a necessidade de maior presença estatal na gestão dos espaços públicos.

Parece consenso, para esse segmento, que a insegurança jurídica (relacionada aos processos morosos e por vezes desconhecidos) causa prejuízos financeiros aos empreendedores, que precificam esse risco do tempo de inatividade, aumentando a necessidade de ganhos financeiros para viabilizar seus negócios. Junto a esse aspecto, os depoimentos mencionaram a necessidade de fortes subsídios como forma de "compartilhar" esse risco, alavancando o interesse imobiliário para locais de baixa dinâmica, mas com grande potencial de transformação imobiliária. O terceiro ponto elencado já havia sido mencionado em outras respostas, em que os respondentes demonstraram preocupação com a questão da "desordem" e da "condescendência" do poder público com a informalidade na ocupação dos espaços.

> *(I) "Algo que incomoda muito o privado é a sensação de insegurança pública e desordenamento público. Isso está afastando muitos empresários do Centro. A violência de noite, moradores em situação de rua, depois das 19h a coisa fica feia por ali. Falta mudar isso."*

> *(I) "Falta a tolerância zero, a mão do poder público forte, mudar o que é em termos de sujeira, insegurança. A questão da urbanização mais simpática. Abrir terrenos para construir coisas mais interessantes."*

(I) "O investidor imobiliário sente falta na equação terreno vs. construção. Ele tem que ter algum ganho e a equação não fecha. Tem que criar condições para que essa equação feche e a iniciativa privada tenha seus lucros e de forma mais rápido. Se hoje o preço de venda é R$ 13 mil o metro quadrado no Centro do Rio, não vende! Mas se conseguirmos vender a R$ 8, 9 mil, seria sucesso, mas não tem opções que me permitam investir e fechar em menos de R$ 7 mil, para vender a 8 ou 9 mil. Hoje tenho que vender a 13 [mil reais], isso não vende ainda."

(I) "Quando tiver preços melhores, mais atrativos para o segmento privado, você começa a encaixar produtos e o desenvolvimento começa a acontecer no efeito manada. Faltam os incentivos mesmo, como IPTU, as taxas reduzidas e eles estão vindo. Falta um ajuste no valor das coisas. Tem terrenos, galpões muito grandes, porém muito caros, as pessoas supervalorizam esses terrenos e imóveis. Precisa ser feito um ajuste fino em relação a valores reais dos imóveis."

(I) "Deveriam facilitar a desapropriação desses grandes imóveis, facilitar a compra, liberar documentações. Desburocratizar."

(IF) "O segundo ponto é: o que o poder público pode fazer? Rodar a economia e oferecer algo que seja economicamente viável para o setor imobiliário privado. Outorgas onerosas, algo que torne o custo de desenvolvimento imobiliário menor."

(IF) "Outra coisa é descomplicar, toda vez que alguém oferece algo no Rio de Janeiro eu penso 2 vezes. Tem o laudêmio[15], taxas militares da marinha, taxa de sei lá o quê, logo, partimos para outra localidade. Desburocratizar o Rio. Isso seria maravilhoso. Um balcãozinho que te digam sim ou não e um outro onde já protocolo o projeto. Se temos que correr atrás de tudo, complica demais. Estou há 3 anos tentando tirar o Habite-se de um imóvel. Isso é desestímulo total."

[15] O pagamento do laudêmio é obrigatório em toda transação de compra e venda de um imóvel localizado em regiões sob influência da marinha, assim como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Ele deve ser pago antes do registro da escritura na matrícula do imóvel. Caso contrário, a compra não é efetuada.

> *(IF) "A alteração da lei do Reviver Centro: eu acho que o principal é de poder utilizar o potencial, uma vez que você 'retrofitou' um prédio, que você destine algumas habitações ao social. Você precisa ter algo com habite-se no Centro para poder ter algo na Zona Sul. Essa é a principal mudança. Além dos benefícios de IPTU, ITBI etc."*

De acordo com as respostas fornecidas pelos atores do Poder Público (PP) entrevistados, a melhoria do ambiente para os investimentos no Centro do Rio de Janeiro é de fato complexa e requer uma abordagem multifacetada. Em primeiro lugar, é necessário que haja maior articulação entre as diferentes esferas do poder público para que sejam oferecidas soluções integradas e efetivas para a política pública, envolvendo o capital privado (investidores). Como já mencionado em outras respostas, há um consenso entre os entrevistados de que é preciso melhorar a manutenção e o cuidado com infraestrutura urbana da região, investindo em ações de micromobilidade, iluminação pública e segurança.

A criação e a correta calibragem dos incentivos fiscais e tributários também aparece como preocupação da classe pública para fomentar a revitalização do Centro, por meio da criação de zonas especiais de interesse social que oferecem benefícios fiscais para a construção de imóveis de interesse social. Aqui também são considerados relevantes os esforços de articulação entre as diferentes esferas do poder público para simplificar e desburocratizar os processos de licenciamento de projetos, o que certamente poderia atrair mais investimentos privados para a região.

No que se refere aos incentivos, é possível extrair a impressão de que o projeto Reviver Centro viabiliza empreendimentos em sua região de atuação. No entanto, segundo alguns dos entrevistados, o Reviver I não trouxe resultados na velocidade esperada. Dessa forma, ainda de acordo com estes entrevistados, é importante que a lei seja revisada para aumentar as taxas de conversão do potencial construtivo, a fim de atrair um maior número de interessados.

> *(PP) "O privado espera incentivos que favoreçam o caixa, o retorno financeiro."*

(PP) "Temos uma tradição de efeito manada. O investidor privado está sempre junto numa mesma região. Hoje eles estão todos na Barra, com muitas ofertas prontas e comercialização baixa."

(PP) "A próxima bola da vez é o Centro. A Cury já tem mais de 5 mil unidades, o Reviver contratou mais 800 e poucas, agora vem o Reviver II e o efeito manada virá para o Centro, os investidores virão em bloco, como já fazem em outras regiões. Faltam melhores condições de vendas para a construtora/incorporadora. Tendo condições eles vêm. As construtoras têm que ter força de venda, como a Cury tem."

(PP) "A iniciativa privada como um todo vai responder a estímulos, se começar a cuidar de segurança e urbanismo, se trouxer os órgãos públicos para cá, muda tudo. Eles aguardam oportunidade e vão para onde melhorar."

(PP) "Tenho pouca intimidade com o setor privado, mas eles sempre esperam um pouco mais do que se oferece. A transferência de potencial construtivo prevista no Reviver II: o que você construir no Centro você ganha outro valor similar para investir em outros bairros como Ipanema, Lagoa, São Cristóvão, Barra etc. Essa é uma boa moeda de troca importante."

No cenário macroeconômico nacional, o aspecto mais relevante diz respeito à expectativa de melhora na atividade econômica no país, com taxas de juros mais favoráveis e, consequentemente, com mais consumidores aptos a adquirir imóveis, por compra à vista ou por meio de financiamento.

Alguns dos entrevistados também abordaram questões relacionadas a incentivos financeiros, destacando que o poder público poderia "dar com uma mão e cobrar com a outra", isto é, indicar faixa de renda para atendimento habitacional, exigir manutenção de espaços públicos em localidades específicas ou até mesmo relacionar diferentes políticas públicas (habitação, segurança, meio ambiente) em troca de benefícios construtivos, como o incremento do potencial construtivo ou a flexibilização das regras de ocupação – como afastamentos e gabaritos de altura máxima.

(SC) "A iniciativa privada sempre acha um jeito de fazer as coisas, ele sempre quer estar à frente! O público precisa entender isso e propiciar condições para isso. O público precisa dar mais incentivos, isenção de IPTU, ou taxas públicas, incentivar para que o privado se interesse."

(SC) "É uma simbiose, na minha visão, é uma função do Estado tentar criar condições nessa área. Fomentar atividades, não que a prefeitura tenha que ser sócia de um supermercado, mas, por exemplo, facilitar as condições para uso dos imóveis públicos, facilitar concessões ou até mesmo vendas desses ativos públicos."

(SC) "Falta o Governo exigir contrapartidas de quem chega para investir somente onde interessa. Falta olhar para as questões centrais, moradia mesmo. A Cury está chegando com 6 mil unidades, por que não cobram uma contrapartida deles com algo do tipo MCMV para tirar gente de situações ruins, sem ter onde morar?"

(SC) "Talvez estejam esperando dinheiro mesmo, mas melhorar a preservação, a paisagem local, a limpeza e estética, junto com segurança, que é fundamental. A questão social também, quem tem dinheiro não vai investir em áreas sujas, malconservadas e com problemas sociais (moradores de rua)."

(SC) "Eu não sei, mas a reforma do Hotel Glória é bastante emblemática, pode dar uma nova roupagem para o Centro. Isso pode gerar novos empreendimentos a partir dali. (...) Eu vejo muitos lugares vazios, faltam incentivos para esses lugares serem comprados ou alugados. O custo dos aluguéis parece que estão muito altos até hoje, não sei o que o governo está esperando."

(SC) "Falta mesmo dar prioridade a isso mesmo. O Eduardo Paes faz isso. Mas ele ficou fora e agora voltou, falta mesmo é prioridade. Talvez tenha que trazer o governo federal junto e não o deixar só construir MCMV lá longe. Falta um olhar deles também."

(AU) "Tem que ter todas as esferas políticas trabalhando para que as empresas voltem. Faltam incentivos públicos como isenções de IPTU e outros mais para atrair de volta mais empresas."

(AU) "Faltam estratégias específicas por regiões específicas, o Centro tem diversas delas e precisam ser definidas as estratégias."

Cada setor tem sua perspectiva própria, mas é possível verificar que existe convergência entre os setores produtivos, regulatórios e da sociedade civil. Os agentes privados desejam mensagens mais claras, diretas e desburocratizadas, afinal buscam redução de prazos e aumento de suas margens de lucratividade. Do poder público, há compreensão quanto à diversidade e à complexidade das diferentes sub-regiões dentro do Centro e que, nesse sentido, incentivos, contrapartidas e subsídios devem ser ajustados às realidades locais. O tema do aproveitamento prioritário dos imóveis vazios surgiu em algumas das respostas, abordando particularmente os próprios públicos. Esse assunto será tratado no próximo capítulo.

3.3.14. QUAL O PAPEL DOS IMÓVEIS PÚBLICOS

Aspecto central no presente trabalho, a presença dos imóveis públicos das diferentes instâncias fez parte de uma seção específica das entrevistas qualitativas, tendo sido tratada por meio da seguinte questão e seus desdobramentos:

- ➔ ***Qual o papel dos imóveis públicos (federais, estaduais e municipais) na dinamização da economia da região central em favor do desenvolvimento urbano?***
  - *Por que acha que existe grande dificuldade na mobilização desses imóveis?*
  - *Exemplos de sucesso no Rio ou fora dele.*

É consenso de todos os formadores de opinião entrevistados que os ativos públicos são fundamentais para trazer mais moradores para a região central. Não há dúvidas de que

uma ação sistêmica para induzir um uso melhor dos imóveis públicos vazios, subutilizados ou degradados tem papel preponderante no sucesso de qualquer política pública de desenvolvimento urbano.

Na tentativa de trazer exemplos concretos de utilização dessa estratégia em outras realidades brasileiras, a linha das respostas recaiu eminentemente na excessiva burocracia enfrentada no Brasil. Para eles, parece ter sido difícil encontrar exemplos paradigmáticos que pudessem ser referenciados à realidade carioca e, a despeito de seu papel fundamental, muitos depoimentos reiteraram que, quando foi possível trazer algum imóvel público para projetos público-privados, as negociações junto ao Poder Público foram sempre muito demoradas e/ou com preços pedidos (por meio de laudos de avaliação) quase sempre proibitivos. Além disso, as regras excessivamente burocráticas para aliená-los, com a necessidade da aprovação de leis específicas (nas respectivas Câmaras de vereadores ou de deputados), desafetações, definição de parâmetros para permutas por obras, ou outras situações heterodoxas, afastam o interesse privado.

O Rio de Janeiro em sua região central está repleto de propriedades públicas das três esferas – municipal, estadual e federal – sendo que, ainda, essas propriedades podem estar embaixo do patrimônio de algumas de suas autarquias, empresas públicas, fundos de previdência, Forças Armadas, entre outras instituições. No entanto, existe concordância de que é necessário um grande esforço por parte do setor público para viabilizar esses ativos e facilitar sua utilização pela iniciativa privada, ou até mesmo para uma revisão de sua própria utilização pelos entes públicos.

> *(I) "Compramos o terreno da Pro Matre, é duro! Conseguimos com o auxílio da CCPAR, é muito burocrático atualmente."*
>
> *(I) "Falta vontade política para liberar esses imóveis. Vender a um preço justo e oferecer ao mercado. Apetite privado tem! Falta o governo se mexer."*
>
> *(I) "É por uma questão fundiária que causa essa desaceleração. Parte desses imóveis acabam se refletindo numa percepção de*

abandono. O público precisa dar liquidez aos seus imóveis e essa liquidez aqui é sempre muito morosa."

(I) "O papel deles deve ser motor de desenvolvimento. Todos devem ser leiloados, todos, pela melhor oferta que der. Esses imóveis não têm mais a função que tinham no passado. O Rio não é mais a capital do Brasil. Logo esses imóveis não cumprem mais o papel que tinham antes."

(I) "Há demanda pela região por parte dos clientes, por conta de apartamentos, escritórios etc. É uma região secundária para a população mais nobre, mas não para a grande maioria da população."

(I) "Poderiam criar formas diferentes de leiloar melhor esses ativos. Mas não têm nada em vista. Querem vender coisas a R$ 15, 20 mil o metro quadrado, mas valeria R$ 10 [mil]."

(PP) "Amarras, vontade política, o poder público complica tudo. O governo não pode vender mais barato que comprou senão o TCU cai em cima, falam que destruíram o patrimônio público. Tem amarras de entes e órgãos públicos. O INSS por exemplo prefere ficar sentado em cima de um prédio caindo do que vender."

(PP) "A burocracia é absurda, quanto mais alto o nível público, mais burocrático. Por exemplo, um imóvel da União é dificílimo para se vender. Temos que facilitar a liquidez desses imóveis. Cada um deles tem a sua burocracia. Estamos tentando evoluir nisso, parcelar mais, colocando os imóveis em fundos de investimentos."

Em resumo, os ativos públicos são de suma importância para o desenvolvimento da região, porém, a viabilidade jurídica de utilização é extremamente lenta e burocrática, o que representa uma das principais dificuldades na sua mobilização (ou desmobilização, sob a ótica de seus proprietários públicos). Alguns dos empreendedores entrevistados afirmam que há receio de aprovarem o projeto e serem acusados por movimentos da sociedade civil de depreciar ou até de destruir o patrimônio público. Observa-se, pelas citações dos agentes privados, que há consenso de que muitos

imóveis públicos poderiam ser prontamente utilizados ou destinados a uma finalidade específica, por meio de leilões de lances livres ou negociações diretas. No entanto, essas iniciativas não avançam devido a receios por parte dos gestores públicos, que preferem não iniciar o processo de desestatização.

> *(PP) "É o momento que vivemos, tudo que se faz gera investigação, prisão, tudo isso. Se vender algo público, gera investigação. Tudo tem muita regra de transparência e garantias públicas. Tem que saber lidar com tudo isso, mas tem que ter velocidade, celeridade em tudo isso."*
>
> *(PP) "Essa curiosidade eu também tenho, é um capital enorme, tem desde pequenos imóveis e terrenos até coisas de grande porte. E realente não sei qual a dificuldade de se dar um destino deles."*
>
> *(SC) "Para mim é falta de vontade e insegurança jurídica. Mudanças de governo etc. Medo de dar a canetada, só isso. Para com esse monte de fiscalização, de pegar pelo em ovo. Porque isso está atrapalhando a iniciativa privada de se desenvolver no Centro."*
>
> *(SC) "É tudo muito burocrático, depende da gestão atual, de investimento, e por aí vai."*
>
> *(SC) "A burocracia é tanta que acabam sendo esquecidos. Tem prédios abandonados aí há mais de 30 anos. É tudo muito difícil, quando aparece uma empresa interessada é tanto requisito, que desistem, ou acontece de forma duvidosa."*

Como indicativo de sucesso nessas operações complexas e cheias de riscos, houve respostas que mencionaram que o BNDES teria papel crucial no financiamento de negócios imobiliários envolvendo as parcerias público-privadas com o objetivo de alavancar políticas públicas de habitação e desenvolvimento urbano. Sua relevância se daria com a finalidade de destravar trâmites públicos e imbróglios fundiários de décadas passadas, possibilitando o ingresso do setor privado para atuação imobiliária, conforme certas regras a serem estabelecidas.

(I) "Às vezes é quantidade de donos, mesmo públicos. São muitos donos, sindicatos, esferas de governo, secretarias etc. É muito dono para um imóvel só. O BNDES tem que comprar e entregar algo já resolvido para o mercado. Deveria ser mais fácil, é sempre leilão, não deveria ser complicado, mas no Brasil é."

(IF) "O governo pode fazer uma curadoria para direcionar esse desenvolvimento."

(IF) "Eu acho que existem dívidas históricas, dependendo de quem eram essas edificações. Creio que em muitos desses imóveis existem muitas dívidas históricas. Mas principalmente o custo, o custo de um Retrofit é muito alto, temos que ter alguma vantagem na compra, a conta tem que fechar."

(PP) "Tem que haver e o BNDES vai propiciar isso, ter um masterplan com o planejamento da área como um todo. Por último, e tão importante quanto, o privado andar lado a lado com o público. Ambos têm que querer a mesma coisa."

Em relação a exemplos internacionais, os entrevistados encontraram dificuldades para encontrar casos de sucesso de utilização de imóveis públicos no desenvolvimento de regiões inteiras. Embora tenham sido mencionados mais de 1.200 BIDs em todo o mundo, bem como casos bem-sucedidos em Amsterdã e Nova Iorque, eles foram apresentados como exemplos de desenvolvimento de regiões centrais ou de áreas urbanas em deterioração devido a problemas de segurança e infraestrutura urbana. No entanto, pouco se falou sobre alienação de imóveis públicos.

Vale ressaltar sempre que as regras de utilização de imóveis públicos para fins de desenvolvimento urbano são bastante distintas em cada país, considerando a autonomia que os entes públicos detêm.

3.3.15. OPORTUNIDADES DE USO DOS IMÓVEIS EM ESTUDO

Para materializar as intenções desse projeto e envolver os participantes da Pesquisa Qualitativa, nesta seção foi apresentado aos entrevistados o mapa com os imóveis objeto do estudo, conforme a listagem vigente naquele momento (Anexo II), acompanhada do seguinte questionamento:

➔ ***Conseguiria apontar até 3 imóveis públicos (edifícios, terrenos, outras propriedades) que teriam grande importância na melhoria do ambiente de investimentos privados na região central? Você teria alguma proposta/ideia para ele(s)?***

As opiniões colhidas dos respondentes foram em várias situações um tanto quanto confusas, misturando as visões particulares de cada um acerca de edifícios, terrenos e memórias. Houve, algumas vezes, a confusão entre edifícios simbólicos, mas privados, como potenciais reformas para reocupação e reconversão em outros usos. Independentemente disso, o que é possível considerar dessas falas é a compreensão da necessidade de utilização do patrimônio edificado, bem como as sugestões de usos inovadores e, até mesmo, híbridos, para serem introduzidos na região central.

Alguns edifícios ou terrenos são, de fato, icônicos para que recebam intervenções contemporâneas que possam atualizar seu aproveitamento com criatividade, permitir a reabilitação de todo o seu entorno. Estes são, por exemplo, os casos da Central do Brasil, Estação Leopoldina, do terreno ao lado do INCA e do famoso estacionamento da Av. Passos, no Saara.

Outro prédio que recebeu diversas menções nas entrevistas foi o “A Noite”, na Praça Mauá, sempre em tom de especulação quanto a seu destino após o acordo firmado entre a Prefeitura carioca e a União Federal[16]: hotel, residências de alto padrão, ou

[16] Após a confirmação deste acordo, a Prefeitura anunciou no dia 25 de julho a venda do edifício a um grupo empreendedor pelo valor de R$ 36 milhões além do valor do potencial construtivo transferível de acordo com as regras do programa Reviver Centro, estimado em cerca de R$ 24 milhões. O comprador, um investidor privado, transformará o prédio em um residencial com 447 unidades e, ainda, três lojas no térreo. Conforme consulta ao sítio eletrônico da Agência Brasil disponível em: https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2023-07/edificio-noite-no-rj-e-vendido-e-sera-transformado-em-residencial, acesso em 25/08/2023.

transformação em edifício de uso misto, com capacidade de potencializar ainda mais seu térreo e o contato com os espaços públicos requalificados pelo projeto Porto Maravilha.

Também os antigos terrenos da Eletrobras, próximos aos Arcos da Lapa, foram mencionados como bastante relevantes para as intenções do *masterplan*. Sua privilegiada localização, na transição entre os bairros do Centro, e seu impacto extremamente negativo como vazio urbano também foram temas mencionados.

A seguir, deixamos em destaque alguns trechos das conversas feitas com os formadores de opinião para futura consulta e conciliação das ideias e opiniões com as intenções do Produto 6 – *Masterplan*.

> *(I) "Antiga sede da **Rede Ferroviária Federal,** ao lado da **Central do Brasil**. Se desenvolver ele, levanta a região toda. Faria residências ou hospital. Dos dois um."*
>
> *(I) "O prédio do lado da **Central, da Rede Ferroviária Federal**, ali caberia uma universidade, algo assim, mas isso depende demais do poder público, que não se mexe."*
>
> *(IF) "Tem ali a estação da **Leopoldina** que poderia ser usada no segundo andar como uma universidade mesmo. A arquitetura é lindíssima, continuar como estação, mas ter uma universidade no segundo andar seria incrível."*
>
> *(I) "Eu acho que é da União, ali onde era a estação **Leopoldina**, poderia desenvolver toda a região ali e poderia verticalizar muito ali no entorno. Ali tem uma vocação comercial/varejo. Talvez até um shopping center. Um shopping central!"*
>
> *(SC) "Estação **Leopoldina**, ali tem diversas vocações. Precisa de um estudo para ver a melhor, mas não é para moradia. Talvez até como um dos pontos de parada do VLT, voltar a ser uma estação em parte com um instituo educacional, por exemplo."*
>
> *(AU) "**Associação Comercial**, o prédio do **Instituto de Engenharia** estão morrendo à míngua, pois não tem quem se interesse por alugar espaços que hoje são cobrados preços fora do mercado, até*

por falta de estrutura comercial no entorno, além de serem prédios muito antigos e nada inteligentes."

(I) "Tem prédios emblemáticos no Centro, como o ***edifício Odeon****, ele poderia fomentar essa revitalização no Centro. Ele é belíssimo, de frente para o Aeroporto, Aterro, tem metrô perto, está perto do Teatro Municipal."*

(I) "Toda a região no final da Rio Branco, perto do Amarelinho."

(I) "O prédio da Avenida Central poderia ir para a iniciativa privada, e isso poderia ter um impacto transformador incrível. Ali é um Hub de Transportes de domingo a domingo, tem um parque enorme ali. Tem também o prédio da ***Polícia Federal*** *próximo, não faz sentido, deveriam utilizar para outros fins que não para a Polícia Federal."*

(I) "O prédio do ***Ministério da Fazenda*** *e o* ***Ministério do Trabalho****. Estão totalmente subutilizadas. Poderia ser um polo de desenvolvimento. As pessoas não têm a visibilidade total, a gente vê muito imóvel, mas não sabe se são públicas ou privados."*

*(I) "****Edifício A Noite****, que agora é municipal, eu faria residência de classe média mais alta, porém compacta, com lojas de conveniência embaixo. Talvez fizesse uso misto com hotel."*

(I) "O Edifício Cidade de São Sebastião, conhecido como ***Edifício Sedan****, na Senador Dantas, 45 andares, 16 elevadores. Tem 264 vagas de garagem e está desocupado. A União tentou leiloar ele por R$ 311 milhões."*

(I) "O ***estacionamento da Avenida Passos****, perto do Saara. Ali eu faria um residencial de econômica a médio e traria gente."*

(I) "Os ***terrenos da Eletrobrás perto da Lapa*** *que podem trazer residências de baixo a médio. Imóveis para pegar o pessoal de 8 a 9 mil de renda familiar."*

(I) "Um imóvel com potencial também é o ***imóvel da Praça do Samba****. Ali poderiam fazer algo superestruturado. Atenderia Saúde, Gamboa, aos dois lados. Tem capacidade grande de transformação."*

*(I) "Tem vários, a praça Mauá, tem o **A Noite**. O Eduardo Paes resolve fazer, ele faz mesmo. Esse A Noite vai realmente ajudar aquela região da Praça Mauá, que já não é tão problemática hoje."*

*(I) "O **prédio da Central [do Brasil]** merecia um Retrofit urgente. Tínhamos um projeto de um shopping em cima das plataformas de embarque, foi aprovado no Iphan (demorou muito). Mas a coisa não vai, o prédio tem que ser restaurado mesmo."*

*(I) "Ali na Venezuela, o **prédio do INSS**, tem alguns Arte déco bem interessantes."*

(I) "A Mem de Sá, na Lapa, tem umas casas da Vila Operária, de alguma forma poderiam ser mais bem utilizadas. Aquilo está sem dono e ninguém toma conta. Aquele eixo ali merecia uma revitalização."

*(I) "O **prédio em frente ao INCA** tem um terreno generoso atrás que poderia ser usado, ou mais bem utilizado. O próprio prédio poderia ser usado de alguma maneira."*

*(IF) "De maneira geral, na praça Mauá, na esquina com a Rio Branco, onde era a Rádio Nacional, bem em frente ao Museu do Amanhã [**edifício A Noite**], os prédios da Rua do Riachuelo, onde era um **depósito do INCA** também merecia ser cuidado."*

*(PP) "Tem um prédio, a antiga **maternidade da Pro Matre** que ficou parada 20 anos e agora vai virar Residencial (na Barão de Tefé)."*

*(PP) "O **Morro de Santana**, não tem utilidade, nada acontece ali, teria que transformar em algo, algum centro de shows, por que não conseguimos fazer nada ali com todo esse transporte no entorno."*

*(PP) "O antigo **Ministério da Educação**, o primeiro edifício modernista do Brasil e está ali parado há anos."*

*(PP) "Por que fecharam a escola de cinema Darcy Ribeiro? Poderia ter um cine festival por ali, era no **Cine Odeon** e estão em busca de uma nova sede para os festivais."*

*(SC) "Aqueles grandes **prédios da Antônio Carlos**, parece um mausoléu aquilo ali, talvez uma universidade ocupar aquilo ali."*

*(SC) "O **complexo do Itamaraty** tem um terreno enorme atrás, ali poderia construir algo novo. Talvez atrair uma empresa grande com muitos funcionários ou até mesmo um residencial com muitas moradias."*

*(SC) "Serei egoísta e falarei da minha área [na Saara]. Temos aqui na Avenida Passos um terreno desocupado, **do INSS (Beco do Tesouro)**. Essa área está fechada ou é estacionamento. Mas poderiam usar para trazer ônibus de turismo para tornar-se um centro de compra do Saara justamente para pessoas de longe."*

(SC) "Um centro cultural caberia ali perto do Tribunal de Contas do Estado, é um imóvel lindo. Ali um centro cultural também com atendimento ao turista."

*(SC) "A São Silvestre, uma garagem de ônibus dentro da Providência, na **Rego Barros, número 97**. A São Silvestre faliu e está devendo muito para o Município. É um espaço enorme, tanto que era uma garagem de ônibus, fica do lado da Pedra Lisa, um dos locais mais vulneráveis na Providência. Poderia virar um local com moradia, escolas e uma ONG, por exemplo."*

(SC) "Ali na Pedra do Sal, é [terreno] da CEDAE eu acho, ali poderia ser habitações populares."

(SC) "Na Presidente Vargas, tem prédio, quase em frente ao gasômetro, um prédio lindo. Eu faria um centro cultural relacionado ao carnaval, fica quase em frente ao sambódromo, algo cultural de carnaval."

*(SC) "A **Doca Pedro II**, para ser o centro de interpretação do Valongo, mas já está em discussão pelo Iphan e Ministério Público, Comitê Gestor do Valongo."*

*(SC) "O **prédio do Jockey** é lindo, e cheio de salas do Tribunal Judiciário. Por que alugar? Por que esses gastos?"*

3.3.16. EXPECTATIVAS DE INVESTIMENTOS PRIVADOS

Este tópico das entrevistas teve o objetivo de avaliar se, no geral, o ambiente jurídico, urbanístico e institucional é propício ou não para que empresas e outros representantes setoriais tomem decisões de investimento a curto e longo prazos. Trata-se de um momento de síntese em relação a tudo o que foi discutido e observado ao longo dos questionamentos anteriores, uma oportunidade para que pudesse ser consolidada a opinião positiva, negativa ou neutra do formador de opinião.

➔ ***Como enxerga a atuação da sua empresa e/ou segmento nos próximos anos em relação ao desenvolvimento de projetos privados na região do Centro do Rio?***

- *Já enxerga oportunidades no mercado atual?*
- *Espera por mais melhorias na região para passar a atuar localmente?*
- *Não vê perspectivas positivas nem futuramente para investir na região?*
- *Que tipo de projeto desperta o interesse para investimentos hoje e no futuro?*

Dos representantes do setor privado, praticamente todos os entrevistados afirmaram estar em estudo uma oportunidade na região ou já estudaram alguma no passado.

> *(I) "Buscamos novas áreas próximas do Porto para trazer mais movimento para cá."*
>
> *(I) "A gente estuda bastante! Já estudamos o terreno do Gasômetro, a Leopoldina, agora olhamos os terrenos do Metrô. Mas entra a questão de quem vem primeiro e quem vem em segundo. Preciso de densidade."*
>
> *(I) "Para mim o Centro é a região prime da Zona Norte. Queremos continuar investindo nesses bairros em que hoje não tem ofertas de imóvel (São Cristóvão, Gamboa etc.)."*
>
> *(I) "Temos lançamentos para fazer no Porto, na região da Estácio, São Cristóvão. Mas deveriam resolver a questão fundiária."*

(IF) "Olha, eu acho que vai se dar lentamente. Dificilmente vamos investir a não ser em equipamentos de logística, por enquanto. Mas investiremos na Dutra, pincipalmente."

Apesar de toda manifestação recebida dos respondentes acerca da ausência de zeladoria e manutenção dos espaços públicos, das críticas à presença leniente do Estado nas questões relacionadas à ordem urbana e à informalidade, ou até mesmo quanto ao momento crítico de retomada no período pós-pandemia, quase a totalidade dos indivíduos avaliou a região central em tom de *oportunidade de investimento,* com olhar positivo.

(I) "Na área do porto e seus galpões sim! Além de todos os moradores que esperamos chegar nos próximos anos. Antes da pandemia íamos transformar um dos nossos prédios em um mercado. O mercado do porto. Esperávamos receber 3 a 4 mil pessoas por dia. Esse projeto não morreu, continua ativo e não morreu. Será um polo transformador para a região."

(I) "Temos um prédio de 17 mil metros quadrados que estamos desenvolvendo um projeto de entretenimento, mas [ainda] é segredo (sem mais detalhes). São mais de 100 mil pessoas passando em frente a esse prédio por mês. Fica entre o Aquário e o Museu do Amanhã.

(I) "Já temos 2 áreas de revitalização econômica no momento. E vão avançar para as adjacências. Temos já esse piloto e isso vai tornar o entorno muito melhor e certamente vão mudar o círculo vicioso que temos no Centro do Rio. Nossa intenção é criar alguns círculos virtuosos que possam começar a florescer."

(I) "Sempre olhamos o Centro, mas somos mais seletivos por conta de demandas de preço, estamos atentos a oportunidades. Principalmente projetos de locação, mas os Retrofit são complexos para locação, mas Lapa, Cidade Nova ainda tem áreas 'greenfield' para desenvolvimento do zero e poderiam ter potencial de preço para podermos vender algo dentro do preço ideal para a região."

Contudo, também existe em algumas falas o sentimento de risco e incerteza em relação a investimentos mais substanciais, notadamente em virtude da recente troca do perfil político no nível do Governo Federal. No geral, apesar da visão do investidor com perfil mais descrente para com o presente momento, percebe-se, também, o desejo de melhoria do cenário macroeconômico com estabilização das políticas de crédito e fiscais. Este sentimento coexiste com a avaliação de que o positiva para o Rio de Janeiro em especial em decorrência dos projetos impulsionados pelo mercado no contexto do Reviver Centro.

A própria iniciativa do BNDES em buscar converter imóveis públicos subutilizados num esforço coletivo de recuperação da região central com aumento da densidade residencial foi bastante elogiada e demonstra ter alta expectativa perante alguns dos entrevistados.

Muitos acreditam que a presença de uma população residente, incluindo diferentes faixas de renda - inclusive as mais altas, é fundamental para a criação de um ambiente de negócios favorável aos investimentos. Portanto, espera-se que, ao longo do tempo, com o amadurecimento do mercado, ocorra melhora nos investimentos na região Central.

> *(IF) "Hoje [o Centro] não é nosso foco e não está no nosso radar."*
>
> *(IF) "Ainda não vemos [o Centro], pois o custo é muito caro para se construir, sai praticamente a mesma coisa que fazer na ZS. Logo, preferimos outras regiões. Vejo oportunidades na medida em que o Poder Público incentivar e já vem incentivando através de projetos como o Reviver Centro."*
>
> *(I) "Estão acontecendo lentamente. Daqui 5 anos muito terá mudado, mais vida para a região, mais moradores, mais famílias e tudo o que esse crescimento atrai."*
>
> *(I) "Faltam melhorias, sim. Além de gente morando, de fluxo constante. É difícil. A chance de densidade baixa é impeditiva."*

(I) "Vemos muitas perspectivas, sim. Todo esse esforço neste projeto de vocês nos faz olhar muito para a região. Existe ainda um preconceito dos desenvolvedores, no passado já não deu certo. Mas quem sabe agora o movimento esteja mais organizado e mais estruturado."

(I) "Estamos, sim, empolgados para desenvolver o Centro, mas a todo momento fazendo análises de risco para entender o momento certo para investir. Mas a região ainda não está pronta para o nosso perfil de atuação, que é alta renda. Porém nas locações pensamos em rendas mais baixas, médias, é possível atender."

(I) "Sim, as melhorias todas do Reviver Centro que está praticamente aprovado."

(I) "Não sei um específico. Mas a tese que defendo são os bons projetos, desde que tragam retorno: social, cultural, urbanístico. O que você coloca tem que ser melhor que o que você abandonou. Que os projetos sejam realmente transformadores."

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este capítulo final apresenta uma consolidação sobre os resultados obtidos por meio das entrevistas qualitativas realizadas com os setores do mercado imobiliário, arquitetos urbanistas, atores do setor sociocultural e poder público. Durante todo o processo de coleta de dados, foram realizadas 23 entrevistas em profundidade, com o objetivo de analisar as percepções e visões desses profissionais, empresas e formadores de opinião sobre os principais entraves no desenvolvimento imobiliário na região central do Rio de Janeiro.

Com base em todo o conteúdo apresentado anteriormente, foi organizada uma matriz-resumo que apresenta as principais considerações obtidas nas entrevistas. Essa matriz foi elaborada com o intuito de resumir os principais pontos levantados pelos entrevistados, facilitando a compreensão dos resultados.

Tabela 2: Resumo dos principais comentários nos principais capítulos do relatório

Capítulo	Resumo
Rio de Janeiro	A cidade do Rio de Janeiro possui um papel importante na história do Brasil, pois recebeu a família portuguesa e já foi a capital do país. Dessa forma, o Centro do Rio de Janeiro já foi a principal centralidade do país no período em que também ostentou o posto de principal porto, com atividades comerciais atacadistas que atendiam todo o país.
Contexto do Centro do Rio de Janeiro (pontos positivos e negativos)	O Centro do Rio de Janeiro é visto negativamente como uma região deserta durante a noite, suja, com alto índice de insegurança para se caminhar, responsável por apenas 1% da população (moradias) da cidade e repleto de pessoas em situação de rua. Entretanto, são destacados alguns pontos positivos, como o fato de ser responsável por 25% ou mais dos empregos da cidade (a depender do recorte analisado), com elevada oferta de opções de transporte, sede das principais estatais do país e elevada riqueza histórico-cultural. Destaca-se que essa característica do Centro com forte presença comercial e baixa presença residencial é oriunda de um histórico de planejamento urbano que priorizou a instalação de usos não residenciais em toda essa região.
Projetos urbanos relevantes na região central	Porto Maravilha, VLT e Museu do Amanhã foram os mais mencionados, por terem um papel significativo na transformação do Centro do Rio de Janeiro. Foi comentada, ainda, a aquisição pela prefeitura do edifício A Noite, com a finalidade de construção de um centro multiuso, além do projeto do Terminal Gentileza, que conectará o BRT ao VLT. Ademais, muitos entrevistados comentaram sobre o projeto Reviver Centro como responsável por trazer impactos positivos para a região central.
O que está faltando no Centro do Rio de Janeiro?	Do ponto de vista dos entrevistados, falta continuidade dos projetos em estudo e em desenvolvimento para o Centro do Rio de Janeiro. Um exemplo citado foi o VLT, que demorou anos para ser construído, prejudicando as atividades dos comércios locais. Além disso, comentam sobre a falta de meios consistentes para viabilizar a habitação na região central.
Vocação do Centro da Cidade	Historicamente, a região central possui vocação para atividades comerciais, tendo abrigado por décadas a sede das principais empresas estatais e privadas, além de ter contado com incentivos para essas atividades. Por outro lado, atualmente é considerada a vocação para o uso residencial, o que certamente fortalecerá o desenvolvimento de atividades complementares como comércio, serviços, atividades de lazer, dentre outras. Ainda, há grande vocação de exploração dos elementos histórico-culturais e os atrativos naturais da região, como a orla marítima.
Desenvolvimento residencial	Já são observados alguns lançamentos ao longo do Porto Maravilha e ao longo da Av. Presidente Vargas. Os investidores do mercado imobiliário comentam que os imóveis no Centro da cidade foram um sucesso de vendas, sendo a maioria pertencente ao programa Minha Casa, Minha Vida. Os entrevistados do setor do mercado imobiliário e o poder público veem como uma tendência para os próximos anos o desenvolvimento residencial no Centro, mas o setor do mercado imobiliário prefere construir os empreendimentos a realizar o Retrofit das unidades, devido ao risco envolvido. Entretanto, os entrevistados dos demais setores colocam como essencial a realização do Retrofit dos imóveis existentes.
Principais entraves ao	O setor do mercado imobiliário acredita que o mercado vai ampliar a sua atuação no Centro do Rio de Janeiro nos próximos anos, mas aguardam

Capítulo	Resumo
investimento	melhorias significativas dos problemas urbanos, como segurança, limpeza e incentivos mais concretos. Os entrevistados do setor sociocultural também trazem uma preocupação com a preservação do patrimônio histórico e cultural. Os entrevistados comentaram sobre a importância da continuidade do Projeto Reviver Centro, que traz um conjunto de incentivos que podem auxiliar na promoção do uso residencial na região central. Além dos incentivos, são destacadas a necessidade de um cenário econômico favorável e a ação do poder público em promoção dos espaços públicos, conclusão de obras e melhoria da segurança.
Desenvolvimento de Comércios e Serviços	O transporte é citado como um dos principais pontos positivos da região central da cidade. Em relação aos setores de educação e saúde, verifica-se que a região central possui diversas ofertas de ensino básico e superior, também uma importante infraestrutura hospitalar, mas que essa rede deverá ser ampliada conforme ocorra o aumento de residentes. Em relação à oferta de comércios e serviços locais, verifica-se a necessidade de sua ampliação, mas que esta depende do crescimento do número de moradores, que poderão gerar maior demanda.
Condições Necessárias para Investimentos Privados	É necessária uma atuação conjunta entre as diversas esferas do poder público, que deverão melhorar a infraestrutura em termos de microacessibilidade (mobilidade), iluminação pública e segurança. Os entrevistados destacam a importância de se ter incentivos fiscais e tributários para a construção e a aquisição de imóvel na região central, com prioridade à produção de habitação de interesse social (existe uma expectativa de melhoria com o projeto Reviver Centro II). Além disso, foi comentado haver a necessidade de desburocratizar os processos de licenciamento e aprovação de projetos.
Papel dos imóveis públicos	Os imóveis públicos possuem um papel importante na transformação do território do Centro da cidade. No entanto, observa-se que a aquisição desses imóveis por um agente privado geralmente requer processos muito burocráticos, e os valores praticados às vezes estão incompatíveis com a viabilidade dos empreendimentos. Alguns dos imóveis mais mencionados foram a sede da antiga RFFSA, a estação Leopoldina, o prédio do Instituto de Engenharia, o Edifício Odeon, o edifício “A Noite”, terrenos da Eletrobras na Lapa e terreno atrás do INCA.
Expectativas em relação ao mercado	Os entrevistados acreditam que há perspectiva de aumento do número de lançamentos residenciais na região central do Rio de Janeiro, mas que o mercado como um todo está aguardando um cenário mais propício para investimentos imobiliários

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Com base no Produto 2 – Diagnóstico da região central e entorno, elaboramos um quadro que pretende traçar um paralelo de conteúdos entre os Relatórios produzidos. Essa análise permitirá identificar pontos em comum e discrepâncias entre as percepções e visões dos diferentes setores envolvidos, tendo como referência os aspectos socioeconômicos e demográficos analisados anteriormente. Pretende-se, com isso,

auxiliar a definição das vocações dos edifícios em estudo objeto do Produto 6 – Masterplan.

Tabela 3: Matriz resumo com base na estrutura do Produto 2

Capítulo de análise	Demanda
	Entrevistas Qualitativas
Perfil Demográfico	Possuem a opinião de que ao menos a população da baixa e média renda (até 10 salários-mínimos) gostaria de morar no Centro do Rio.
Perfil Econômico	Comentam que o Centro do Rio já concentra muitas oportunidades de trabalho, inclusive os mais qualificados, demandando deslocamentos cotidianos da população que reside fora dali.
Planos e Projetos em Desenvolvimento	Foram destacados os projetos do Reviver Centro I e II, Porto Maravilha e VLT, além da aquisição do edifício A Noite com potencial de empreendimento multiuso. Comentaram que a demolição da Perimetral, as obras públicas do Porto Maravilha e a instalação do VLT foram as mais desafiadoras e importantes para transformação do Centro do Rio de Janeiro, mas que seu processo de implantação foi muito longo, o que também dificultou o ambiente para os comerciantes locais durante as obras.
Análise Setorial	
Comércio e Serviços	O comércio local sofreu muito com os efeitos da pandemia, o que levou ao fechamento de diversos estabelecimentos. Os entrevistados reforçaram que a ausência de moradores enfraquece as opções de comércio e serviços locais.
Saúde	Prevalece a visão de que há na região central uma infraestrutura de excelência, como o Hospital Souza Aguiar e o INCA, mas que o crescimento populacional demandará ampliação dessa rede com foco no atendimento básico local, com mais opções de todos os padrões. A rede privada é muito pouco instalada na região central.
Turismo e Lazer	A região central possui um potencial turístico pouco explorado de sua orla, pois a maior parte dos turistas que chegam nos cruzeiros e no aeroporto Santos Dumont vão direto para as praias da Zona Sul. O Centro do Rio possui um importante papel histórico e cultural para o município, até para o Brasil, que deveria ser mais bem explorado.
Educação	A região possui boa oferta de instituições de ensino superior e básico públicas, mas essa demanda será ampliada à medida que haja a instalação de novos moradores. A opinião sobre a oferta existente varia de acordo com os entrevistados: alguns comentam que a oferta é baixa, enquanto outros mencionam que a oferta atual atende a demanda existente.
Acessibilidade e Transporte	Comentam que no quesito do transporte a área em estudo se destaca na oferta existente, estando em uma posição estratégica no entroncamento dos eixos de transporte da cidade do Rio de Janeiro.
Segurança Pública	A presença de pessoas em situação de rua, calçadas com sujeira e a sensação de insegurança ao caminhar foram fatores elencados como um dos principais pontos negativos do Centro do Rio de Janeiro.
Mercado Imobiliário	
Residencial Vertical	Os entrevistados comentam que existe a vocação para que o Centro do Rio de Janeiro receba mais tipologias de perfil residencial. Uma incorporadora que atua na região já lançou mais de 5.000 unidades, algumas dessas do programa Minha Casa, Minha Vida. Outros atores do mercado imobiliário estão investindo em residenciais no Centro da cidade, mas preferindo construir as unidades em vez de realizar reformas e *Retrofit*. Os investidores ainda possuem muito receio em realizar estas obras de conversão de edifícios antigos devido ao alto risco envolvido e pontuam nesse caso a necessidade de subsídios governamentais.

Fonte: Consórcio Conexão Rio, 2023.

Com relação à lista de imóveis apresentada para os entrevistados em mapa da região de estudo os comentários colhidos não trouxeram grandes inovações. Foi reiterada a excessiva burocracia existente no arcabouço de leis voltadas ao desenvolvimento urbano e à viabilização de imóveis públicos, e a descontinuidade das ações públicas para aproveitamento de parcerias com a iniciativa privada.

Merece destaque o depoimento do entrevistado que comentou sobre a dificuldade do empreendedor privado mensurar todos os riscos envolvidos no acesso a um ativo público, que pode incluir desde uma possível repercussão negativa proveniente de alguns segmentos da sociedade (contrários à cessão de imóveis públicos à iniciativa privada) e até mesmo à falta de recursos financeiros capazes de garantir todos investimentos a serem empreendidos ao longo de vários anos.

Por outro lado, há uma posição de consenso entre todos os segmentos entrevistados de que tais imóveis públicos – das diferentes instâncias – precisam ser mais bem aproveitados. Alguns entrevistados também destacam oportunidades de transferir (de forma onerosa) alguns desses ativos à iniciativa privada, em favor de uma rápida recuperação da área central e de sua ocupação com lançamentos imobiliários residenciais. Tais transferências devem ser formalizadas por meio de contrapartidas privadas, tendo como prioridade a oferta de moradia a preços acessíveis para trabalhadores da região central, residentes de outros bairros.

ANEXO I – FORMULÁRIO APLICADO NA PESQUISA

Disponibilizado no caminho **2. Anexos** → **1. Estrutura da Entrevista**, contendo o seguinte documento:

Roteiro de Discussões - EPs - Centro do Rio.pdf

ANEXO II – BASE DOS IMÓVEIS

Disponibilizado no caminho **2. Anexos → 2. Base dos imóveis**, contendo os seguintes documentos:

- **Imóveis_14_06_23.kmz**
- **Imóveis_14_06_23.xls**

ANEXO III – PAPER DO EVENTO DE ESCUTA DO MASTERPLAN CENTRO RJ

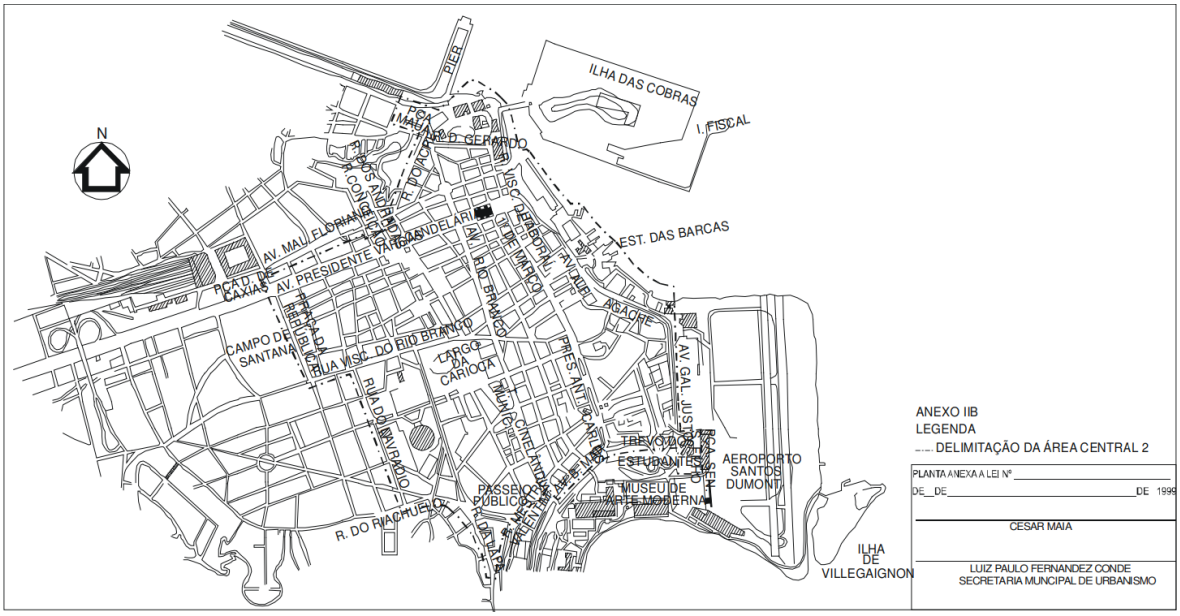
Disponibilizado no caminho **2. Anexos → 3. Painel evento BNDES Fevereiro**, contendo o seguinte documento:

- ANEXO 3_PAINEL_Masterplan_BNDES_fev_2023.docx

ANEXO IV – DIVISÃO DO BAIRRO DO CENTRO EM AC1 E AC2 DE ACORDO COM O DECRETO Nº 322 DE 1976

De acordo com o Decreto nº 322 de 1976, a AC2, considerada o centro tradicional, ocupa a área entre a orla do bairro do Centro, o Campo de Santana e a Rua do Lavradio, como pode ser observado na figura abaixo.

Figura 5: Separação da AC2 no bairro do centro



Fonte: Decreto nº 322, 1976