



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

MENSAGEM N.º 26

de 6 de agosto de 2009.

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente

Excelentíssimos Senhores Vereadores da Câmara
Municipal do Rio de Janeiro,

Dirijo-me a Vossas Excelências para encaminhar o incluso Projeto de Lei Complementar, que **“Modifica o Plano Diretor e autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências.”**, com o seguinte pronunciamento.

A Cidade do Rio de Janeiro possui um grande potencial de renovação de sua Área Central, em ampla área do tecido urbano na área plana do setor correspondente ao Cais da Gamboa da Região portuária, atualmente inadequado para o uso industrial e de armazenagem em razão da modernização das atividades do Porto. Esta parte dos bairros da Saúde, da Gamboa e do Santo Cristo poderá atender às crescentes demandas para a construção de prédios corporativos, comerciais e habitacionais fato que estimulou o estudo para a implantação destas funções, em uma possível expansão do bairro do Centro.

Estima-se em mais de quatro milhões de metros quadrados o potencial para a implantação de novos empreendimentos imobiliários na região, que demandará uma série de serviços de melhorias urbanísticas. Serão necessárias ações de reurbanização, com a implantação de novo desenho de logradouros, praças, ciclovias, iluminação pública, meso e microdrenagem, arborização, transformando uma paisagem tipicamente voltada para o apoio retroportuário em tecido urbano tradicional, de uso diversificado.

Entretanto, o volume de recursos necessários para a empreitada comprometeria a atual capacidade de investimentos da Prefeitura, que deve distribuir seus recursos por toda a Cidade. Para financiar o plano de requalificação urbana, optou-se pela realização de uma Operação Urbana Consorciada – OUC como alternativa mais adequada para o desenvolvimento de um processo dinâmico e eficiente de requalificação urbana da Região Portuária, uma demanda da sociedade carioca há mais de vinte e cinco anos. A OUC adotará os princípios e diretrizes do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Decenal do Rio de Janeiro e

Ao
Exmo. Sr.
Vereador JORGE FELIPPE
Presidente da Câmara Municipal do Rio de Janeiro



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

será desenvolvida até que todas as ações previstas para a região estejam concluídas, em um prazo máximo previsto de até trinta anos. Este instrumento permitirá a captação da maior parte dos recursos necessários junto à iniciativa privada.

A captação ocorrerá mediante venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, em uma antecipação de parte dos ganhos futuros, contando-se com a valorização da região requalificada, uma vez que os recursos advindos dessa Operação Urbana serão obrigatoriamente investidos em sua área de abrangência.

As diversas ações que estão definidas no Plano de Operação Urbana e no Programa Básico de Ocupação da área serão a base das intervenções a serem desenvolvidas nas próximas décadas e se estabelecerá um novo perfil para a região, inserindo-a novamente na dinâmica da Cidade. Trata-se de um processo complexo que demandará todas as ferramentas necessárias para o seu sucesso, mediante parcerias com as diversas instituições governamentais e o setor privado e a utilização de instrumentos do mercado de capitais.

O Projeto de Lei Complementar encaminhado para essa Egrégia Casa tem como objetivo definir os princípios que nortearão esse processo que, pela sua dimensão e complexidade, demandará o apoio e a contribuição de todos os cariocas.

Os moradores e trabalhadores locais, através das associações representativas e dos sindicatos, participaram do processo de definição de um conjunto de intervenções urbanas ao longo dos últimos meses. E nesta próxima fase de aperfeiçoamento da Lei Complementar para a instituição da OUC da Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU da Região do Porto, a participação da população será fundamental como forma de garantir ações adequadas às demandas dos principais interessados no processo de transformações urbanísticas, sociais e ambientais.

A OUC promoverá melhor qualidade de vida para os atuais moradores e para aqueles que vierem a buscar na Área Central da Cidade a sua opção de moradia. Hoje a região abriga aproximadamente vinte mil moradores. Com essa intervenção haverá espaço para um total de cem mil habitantes, reduzindo significativamente os custos de transporte e o impacto ambiental de locomoção para o centro da Cidade.

A ocupação desse território terá como princípios a priorização do transporte coletivo sobre o individual e a valorização da paisagem urbana, algo



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

inovador no processo de crescimento da Cidade nas últimas décadas, em que o uso do transporte rodoviário, especialmente o individual, e a ocupação de áreas naturais, são condições indispensáveis para ofertar novos espaços para a implantação de moradias, comércio e serviços.

Além disso, será possível a implantação de unidades de habitação de interesse social na região, medida necessária, dada a precariedade da moradia de parte dos moradores. Um plano está sendo montado com este objetivo pela Secretaria Municipal de Habitação e será submetido para debate na Câmara Municipal.

A revitalização da área acarretará não somente a atração de residentes, mas também de atividades relacionadas ao comércio e serviços, o que resultará em substancial acréscimo de arrecadação tributária, nas três esferas da Federação. A economia do Município do Rio de Janeiro será beneficiada como um todo, pois ganhará mais uma importante área de dinamismo econômico, contribuindo para o crescimento do mercado imobiliário local e a geração de emprego e renda.

Também o turismo será fortalecido pela modernização do porto de passageiros, estrategicamente localizado no centro da cidade, que servirá de recepção para grande contingente de turistas oriundos de cruzeiros marítimos. O turismo de negócios também poderá crescer, com a implantação de escritórios e hotéis nas proximidades.

O patrimônio cultural protegido, especialmente o Projeto SAGAS, que preserva diversos imóveis e sítios históricos na região, será respeitado. Possuindo um rico acervo arquitetônico, com milhares de edificações preservadas, tombadas, além de estruturas características da atividade portuária de relevante interesse para o patrimônio cultural e de um considerável patrimônio imaterial, a requalificação urbana da região restabelecerá a utilização de muitas dessas antigas edificações, hoje subutilizadas, criando um ambiente único no cenário carioca, onde a história será contemplada em cada detalhe de seus sobrados, ladeiras e esquinas.

Será necessário adotar medidas que permitam o melhor aproveitamento do patrimônio imobiliário da área abrangida pela OUC, que implicará em negociações com os atuais proprietários, sejam eles públicos ou privados. Não se trata de um processo de desapropriação generalizada, mas de negociação caso a caso, de forma a estabelecer parcerias na busca do interesse coletivo. Para tanto, serão necessários terrenos e imóveis, sem os quais a OUC não terá efeito, pois a simples reurbanização de logradouros e a implantação de



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

novas infraestruturas serão inócuas sem a possibilidade de reutilização dos imóveis.

Para viabilizar a reestruturação urbana, será necessário aplicar, no âmbito da OUC, diversos instrumentos previstos no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o Direito de Preempção, e o Direito de Superfície.

Para evitar que a valorização imobiliária inviabilize a operação é imperioso o controle sobre as vendas dos imóveis, razão pela qual o Direito de Preempção em favor do Município deverá ser estabelecido. Importante ressaltar que haverá diversas formas para adquirir esses imóveis, sempre na busca de atender aos interesses dos proprietários e da OUC que tem como premissa o interesse maior da Cidade.

Embora esteja claro que a degradação atual da região seja motivo suficiente para a adoção de iniciativas que revertam esse quadro, serão adotadas todas as medidas necessárias para avaliação dos impactos decorrentes das intervenções programadas, especialmente no sistema viário, nos ambientes natural e construído, no patrimônio cultural e na vida da população local. Trata-se de uma região especial, com um expressivo patrimônio arquitetônico e à beira da Baía de Guanabara, fatos que, *per si*, justificariam a maior atenção, mesmo que não fosse exigido pela legislação. O Estudo de Impacto de Vizinhança permitirá o estabelecimento de medidas que eliminem ou minimizem os impactos negativos e potencializem os positivos.

A Outorga do Direito de Construir visa a garantir a viabilidade financeira da OUC e a distribuição dos ganhos dela decorrentes. Para a aplicação deste instrumento, é indispensável estabelecer coeficientes básicos e máximos para o aproveitamento de terrenos, definindo-se uma faixa de potencial construtivo passível de ser vendido através de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, emitidos pelo Município, como forma de outorgar o direito de construir, gerando os recursos necessários para a realização de todo o programa de intervenções previsto para a região.

Esses certificados poderão ser negociados livremente até o momento em que forem vinculados a um determinado projeto de edificação, que deverá ser submetido normalmente à aprovação pelo Município. Vale ressaltar que os proprietários não estarão impedidos de construir ou ampliar seus imóveis, mas na margem superior ao coeficiente básico de aproveitamento será obrigatório o uso de CEPAC.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

A distribuição primária dos CEPAC ocorrerá em leilões públicos a serem promovidos pelo Município e sob o controle da Comissão de Valores Mobiliários. O seu valor inicial será de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) e a conversão em direito de construir será diferenciada em razão da localização do terreno, desonerando aqueles imóveis menos valorizados. No caso da construção de equipamentos comunitários pertencentes ou destinados ao Poder Público não haverá a necessidade de CEPAC para construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico.

O total de CEPAC a ser emitido pelo Município será da ordem de seis milhões que serão alienados em leilão público. Os recursos decorrentes dos leilões serão integralmente aplicados nos projetos previstos no Plano de Operação Urbana, sejam eles obras de infraestrutura e edificações ou aquisição de imóveis necessários para a operação.

É importante destacar que apenas parte da área a ser beneficiada pela OUC será objeto da outorga onerosa do direito de construir. Nas demais, quase todas do Projeto SAGAS, não se adotará o instrumento. O Projeto de Lei Complementar prevê, também, a aplicação de parte dos recursos da OUC na recuperação do patrimônio cultural.

O uso dos CEPAC como garantia de financiamentos e obrigações assumidas no âmbito da OUC está sob rígido controle estabelecido pela Comissão de Valores Mobiliários e pelo Conselho Consultivo da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio. Esse Conselho, formado por representantes da Prefeitura e da Sociedade Civil, permitirá o acompanhamento de todas as ações desenvolvidas e será um importante instrumento para verificação do cumprimento das metas estabelecidas para a OUC.

Para coordenar o processo de execução de obras de infraestrutura e o reaproveitamento dos imóveis será constituída uma Empresa de Economia Mista, a Companhia de Desenvolvimento Urbanístico da Região Portuária – CDURP, entidade autônoma que deverá ter como propósito específico o desenvolvimento da Região Portuária, cuja criação é objeto de Projeto de Lei Complementar também enviado nesta mesma oportunidade.

A Área Central é naturalmente o local de convergência de todos os cariocas em razão dos seus mais de quinhentos mil postos de trabalho e, no futuro, continuará a ser também em razão das oportunidades que a Região Portuária oferecerá, seja em novas moradias ou novos negócios. É fundamental que pessoas de todas as faixas de renda possam usufruir da região a ser transformada, visto que essa proximidade do Centro garante ganhos sociais e



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

econômicos. Portanto, trata-se de uma empreitada em que é indispensável a participação de todos com o objetivo comum de resgatar importante parte do território carioca, estabelecendo as bases da renovação de toda a Área Central da Cidade do Rio de Janeiro.

Contando, desde já, com o apoio dessa ilustre Casa à presente iniciativa, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

EDUARDO PAES