

O PROGRAMA REVIVER CENTRO (PLCs 11/2021 e 190/2021) E A PROPOSTA DE REVITALIZAÇÃO DA ÁREA CENTRAL ATRAVÉS DA FUNÇÃO HABITACIONAL



O Centro, a dinâmica urbana e a crise econômica atual

- O Centro é a área originária da cidade¹ e concentra não apenas os testemunhos históricos do processo de desenvolvimento urbano, como muitos dos equipamentos culturais, espaços públicos, sedes de instituições públicas e privadas e a parte mais tradicional do comércio de rua do Rio de Janeiro.
- A área conseguiu, durante mais de 450 anos, manter o papel de protagonismo e atratividade de pessoas, capitais e serviços a nível metropolitano, funcionando como o ‘coração da cidade’ apesar dos ciclos de estagnação e degradação pelos quais passou ao longo dos anos.
- Só a Il R.A. concentrava, até antes da pandemia do Covid-19, cerca de 800.000 empregos formais, a maior arrecadação de ISS e ICMS do Município e a segunda maior arrecadação de IPTU, sendo também o principal destino das viagens realizadas via transporte público, do qual, inclusive, é a área mais bem servida da cidade.
- Essa posição de protagonismo não exclui a região central da convivência com uma série de problemas urbanos e socioeconômicos, que resultam, em especial, no esvaziamento e degradação de extensas áreas, incluindo aquelas que constituem APACs² e abrigam um rico patrimônio cultural. Falta de segurança, proliferação do comércio informal e degradação de espaços públicos vêm como consequências desse processo.
- A pandemia do Covid-19 acentuou sobremaneira estes problemas, que já vinham se estendendo há décadas, apesar das sucessivas tentativas de requalificação da área promovidas pelo poder público. Se em 2018, 20% do estoque imobiliário do Centro estava subutilizado ou completamente vazio³, em fevereiro de 2021, pesquisa⁴ apontou que cerca de 50% dos imóveis comerciais estão de portas fechadas.
- Caso não seja implementado, urgentemente, um plano para reversão deste cenário, a tendência é que queperamos a vitalidade de uma região essencial e simbólica da cidade, que além disso, possui uma das melhores condições de infraestrutura urbana de que dispomos no Município.



Reocupar o Centro com moradia: melhor alternativa?

- Historicamente, o Centro se consolidou como área comercial, financeira e de serviços, com baixíssimos níveis populacionais. Por um longo período, inclusive, a função residencial ficou proibida pelo Decreto 322/1976, determinação que só foi revogada em 1994.
- Experiências ao longo do mundo indicam que, em cenários de crise econômica, regiões urbanas de uso misto, que incluem a função residencial, sentem menos os efeitos relacionados à recessão do que áreas exclusivamente destinadas a comércio e serviços.
- Isso porque as próprias atividades rotineiras relacionadas à habitação sustentam uma cadeia de serviços e comércio que ajudam na manutenção da vitalidade destas áreas, e vice-versa, mesmo que o poder aquisitivo dos moradores diminua.

¹ A primeira ocupação do que hoje é o Rio de Janeiro se deu aos pés do Pão de Açúcar, mas ainda em 1567 o entorno do Morro do Castelo foi escolhido como ponto inicial do povoamento. Essa área, que hoje conhecemos como Centro, foi, então, o embrião do desenvolvimento urbano.

² Áreas de Proteção ao Ambiente Cultural, que ocupam cerca de 70% da região central.

³ Dados do Programa Centro Para Todos (IPP, IRPH e PGM. 2017-2018).

⁴ Dados da ABADI (Fevereiro de 2021).

- Complementarmente, regiões com função residencial tendem a apresentar atividade e circulação de pessoas durante todos os períodos do dia, enquanto áreas comerciais e de negócios funcionam apenas em horário comercial. No contexto do centro do Rio, que possui tantos atrativos culturais, paisagísticos e de lazer, a possibilidade de caminhar entre um ponto e outro é extremamente prejudicada por essa dinâmica aos fins de semana, quando a área fica semideserta.
- Com a pandemia e a instituição de práticas de trabalho remoto, aponta-se como tendência que muitas empresas não retornem completamente ao modo presencial. Mesmo que a área central recupe parte de seu estoque imobiliário com atividades corporativas, a tendência é que elas ocupem espaços cada vez menores, pelo fato de parte dos empregados permanecer em *home office*.
- Pelos motivos elencados, vemos como muito positiva a conversão da região central em uma área de uso misto, com incentivo ao uso residencial, abrangendo inclusive uma diversidade de opções de moradia para os diferentes perfis socioeconômicos. A convivência da função habitacional com as já instaladas, especialmente as de comércio, serviços e negócios, colabora para a vitalidade da área e potencializa o aproveitamento da infraestrutura existente.



O Programa Reviver Centro

- O Reviver Centro, programa idealizado pelo Poder Executivo, congrega diversas iniciativas e frentes de ação justamente com o objetivo de recuperar a vitalidade de parte da região central⁵ através da aderência ao uso residencial e misto, por meio de reconversão de imóveis (retrofit), construção de novas edificações, recuperação do patrimônio cultural e requalificação de espaços públicos.
- Além de incentivos fiscais e edícios que visam promover uma maior viabilidade econômica das intervenções e atrair investidores, o Reviver Centro propõe linhas de ação para a recuperação do patrimônio cultural, programas de habitação de interesse social (locação social e moradia assistida), programas de reurbanização e gestão do espaço público, implementação de distritos de baixa emissão e de incentivo a setores de cultura e economia criativa. Confira a análise que fizemos desses pontos: <http://bit.ly/PDReviverCentro>
- O programa chegou à CMRJ através dos **PLCs 11/2021** (que estabelece diretrizes para a requalificação urbana e ambiental, incentivos à conservação e reconversão das edificações existentes e à produção de unidades residenciais na II R.A. e autoriza a operação interligada) e **190/2021** (que concede benefícios fiscais de isenção ou suspensão de IPTU, ISS e ITBI para obras e edificações enquadradas no programa).

⁵ O objeto do programa é a II R.A. (Centro e Lapa), área para onde são válidas as determinações e incentivos fiscais e edícios idealizados. A I R.A. (Zona Portuária), faz parte da UPP Porto Maravilha, sobre o qual rege uma legislação específica, mas é elencada no Reviver Centro como possibilidade de alocação de recursos e obras para concretizar programas de Habitação de Interesse Social. Regiões da AP2 (Zona Sul e Tijuca) e AP 3 estão envolvidas no programa através do instrumento da Operação Interligada, cujo objetivo é incentivar os empreendedores imobiliários a recuperarem edificações para uso residencial no Centro, ganhando, em troca, potencial construtivo adicional em algumas situações dentro destas áreas de interesse do mercado imobiliário.



Por que é preciso congrega as iniciativas pública e privada para que o Reviver Centro dê certo?

- Desde o início das discussões sobre o Programa Reviver Centro na CMRJ, observa-se que vem sendo encarado com certa desconfiança o estabelecimento de incentivos e benefícios fiscais e edífícios para atrair o interesse da iniciativa privada na promoção da reconversão dos imóveis comerciais em residenciais.
- Gostaríamos de propor uma reflexão que considere o contexto econômico atual do Município: uma intervenção que não leve em conta o estabelecimento de parcerias com a iniciativa privada, que não considere atrair investimentos que viabilizem a inclusão do uso residencial na região, é viável?
- A ideia de se trazer moradia para o centro não é nova – a necessidade de um plano habitacional eficaz, que proporcione vitalidade à região, já era discutida desde a década de 1980, e foi alvo de diversos programas do poder público ao longo dos anos, como é o caso do Programa Novas Alternativas (1997).
- Tomando o Novas Alternativas como exemplo: foram idealizadas ações de reabilitação com aproveitamento de vazios urbanos e prédios antigos para uso habitacional, tendo a Prefeitura como agente promotor e a Caixa Econômica Federal como agente financiador. Apesar de algumas vantagens fiscais oferecidas, a promoção do uso habitacional foi incipiente e restrita às iniciativas municipais despertando pouco interesse do mercado imobiliário formal, devido a entraves fundiários, fiscais, jurídicos e financeiros interpostos.
- O Reviver Centro, além de buscar solucionar estes entraves fundiários e jurídicos, vem estabelecendo um diálogo com o mercado imobiliário por entender que é necessária a sua participação para o sucesso do programa. E para que o mercado tenha interesse em aderir, a viabilidade econômica dos empreendimentos é fundamental – daí a necessidade de se afinarem benefícios, permutas, parcerias. As contrapartidas urbanísticas oferecidas pelos investidores na operação interligada, por exemplo, são uma fonte de subsídio importante para financiar a recuperação dos espaços públicos e a promoção de habitação de interesse social.
- A proposta do PLC está aberta à discussão e à complementação por parte dos vereadores, para que se obtenha a melhor modelagem e se direcionem as energias da iniciativa privada (envolvida no programa não apenas sob a forma do mercado imobiliário, mas dos comerciantes, proprietários de negócios no centro, empresas interessadas em se instalar aqui, dentre outras) para onde for mais benéfico para a cidade, considerando todos os envolvidos e possíveis beneficiados pelo programa. Convidamos os vereadores a pensarmos, em conjunto, em como podemos afinar e modelar essa proposta para que tenhamos, novamente, um centro vivo e com espaço para todos.