

Porto Maravilha reduz vacância e atrai companhias

Região recebe edifícios novos e 22 empresas desde 2017

Por Rafael Rosas — Do Rio



Tarquínio: Não há outro setor da cidade para crescer que não seja o Porto — Foto: Leo Pinheiro/Valor

O projeto originalmente desenhado para o desenvolvimento imobiliário do Porto Maravilha, no centro do Rio, sofreu nos últimos anos com a crise econômica que afetou o país e, em especial, o Estado. Os Certificados de Potencial Adicional Construtivo (Cepacs), adquiridos pela Caixa Econômica Federal em 2011, não tiveram a demanda esperada e o sucesso de equipamentos públicos como o Museu do Amanhã e o AquaRio não se repetiu na construção de imóveis comerciais. Mas nos últimos anos esse movimento começou a se reverter e o desenvolvimento e ocupação de empreendimentos ganha fôlego na região. Desde 2017, 22 empresas instalaram suas sedes na cidade em edifícios novos no Porto, o que levou a um aumento de 12,5 mil pessoas circulando diariamente na região, que tem cerca de 32 mil moradores, segundo o censo de 2010.

Oito prédios erguidos recentemente somam 250 mil metros quadrados de área locável e servem hoje como sede para empresas como Bradesco Seguros e L'Oréal Brasil. A Enel Brasil também já anunciou que vai mudar sua sede de Niterói, do outro lado da Baía de Guanabara, para o Porto Maravilha. Além disso, esses empreendimentos abrigam hoje os escritórios cariocas de companhias como Odebrecht, Fitch Ratings e Nissan. Os hotéis Novotel e Intercity também inauguraram unidades no local.

O reaquecimento é visto na redução constante das taxas de vacância de escritórios na região. Pesquisa da Colliers International mostra que os escritórios de A e A+ no Porto Maravilha fecharam o terceiro trimestre com vacância de 41%. Se ainda é alta quando comparada com a taxa zero da Zona Sul ou os 19% da Orla, esse percentual apresenta redução constante, passando de 78% no fim de 2017 para 50% no ano passado e atingindo, no fim de setembro, 41%.

O presidente da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (Cdurp), Tarquínio Almeida, afirma que novos equipamentos e eventos vão contribuir nos próximos meses para aumentar a circulação de pessoas na região. Uma roda-gigante inspirada em atrações como a britânica London Eye será inaugurada em dezembro e a expectativa é de que por ela passem cerca de

1 milhão de visitantes por ano. Além disso, Almeida, que assumiu o posto em agosto, afirma que o Congresso Mundial de Arquitetura - que será realizado no Rio em 2020 - promete um concurso que escolherá 20 projetos de “edifícios futuristas” a serem negociados com incorporadores interessados em erguer novos imóveis no Porto Maravilha.

Recentemente, a Cdurp realizou licitação para tentar vender um terreno de sua propriedade, de 4.900 metros quadrados, com potencial de construção com gabarito de 120 metros. O lance mínimo era de R\$ 9,5 milhões, mas não houve lances. Mas o fracasso na licitação não impede Almeida de apostar em novos avanços nas construções na área do Porto.

“Temos grandes empresas com interesse de vir para cá. Não há outro setor da cidade para crescer que não seja o Porto. Todo mundo que vem para o Rio vem olhando para o Porto”, diz Almeida, acrescentando que atualmente há negociações para a instalação de uma rede de supermercados, conversas com alguns investidores de shoppings interessados na estrutura do Moinho Fluminense, que foi vendida este ano para o grupo Autonomy, o mesmo que construiu na área do Porto o edifício que tem oito andares ocupados pela Amil.

A Cdurp é a companhia pública criada para fazer a gestão do contrato da Parceria Público-Privada (PPP) que administra a região do Porto Maravilha, que engloba os bairros do Santo Cristo, Saúde e Gamboa, no centro antigo do Rio. Apesar de estatal, tem o seu orçamento baseado nos Cepacs, que foram adquiridos na sua totalidade pela Caixa em 2011, pelo valor de R\$ 3,5 bilhões. Na época o valor individual de cada um dos 6,4 milhões de Cepacs foi de R\$ 545. Em linhas gerais, esses certificados dão ao seu proprietário o direito de erguer construções com gabarito acima do permitido, a 30, 60 ou 120 metros, a depender das regras definidas para cada região do Porto. A gestão da PPP é feita com a Concessionária Porto Novo, que tem como acionistas OAS, Odebrecht e Carioca Engenharia. O contrato da PPP é válido por 15 anos, até 2026, renováveis por mais 15.

Almeida ressalta que as obras de infraestrutura na área também ajudam a atrair interessados em se instalar no Porto nesse momento em que o Rio tenta sair da persistente crise econômica. Das obras de infraestrutura previstas para a região, 87% já foram concluídas, com destaque para a micro e a macro drenagem, obras viárias e calçamento.

“Essas obras geram maior valorização para os Cepacs”, disse Almeida, acrescentando que o valor atualizado total desses certificados atualmente gira em torno de R\$ 10 bilhões. “O ponto de inflexão passou e agora o viés hoje é de prosperidade”, garante o presidente da Cdurp.