

A revitalização do Rio

30 de novembro de 2008

MIGUEL BAHURY

O município do Rio de Janeiro tem uma enorme oportunidade de captar recursos adicionais para grandes obras de infra-estrutura. O Estatuto da Cidade (lei federal nº 10.257/2001) prevê a emissão, pelos municípios, de Certificados de Potencial Adicional de Construção (Cepac), para possibilitar o financiamento de obras públicas previstas em Operações Urbanas. O registro e a distribuição dos Cepac foram regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através da instrução nº 401/2003.

O Cepac representa a contrapartida financeira da outorga onerosa do potencial construtivo adicional (direitos adicionais de construção) que o empreendedor/investidor paga à prefeitura. Ou seja, o adquirente passa a ter direitos urbanísticos adicionais nas áreas definidas pelas Operações Urbanas, além de poder regularizar construções irregulares, e a prefeitura fica obrigada a utilizar os recursos arrecadados da venda dos Cepac na região à qual estão vinculados.

Os recursos auferidos com os Ce-

pac seriam aplicados pela prefeitura com as finalidades previstas no Estatuto da Cidade, destacando-se: a) regularização fundiária; b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; c) ordenamento e direcionamento da expansão urbana; d) implantação de equipamentos urbanos e comunitários; e) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; f) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e g) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

O título poderá ser negociado em bolsas de valores, o que possibilitaria aos detentores obter uma valorização após as melhorias urbanas alcançadas. Como não é um título de dívida, não compromete o orçamento da prefeitura e não se inclui nos limites da Lei de Responsabilidade Fiscal.

O plano diretor da cidade deverá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário. Lei municipal específica deverá aprovar a operação ur-

bana, estabelecer as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso e autorizar a emissão de Cepac. Em seguida, o prefeito deverá baixar um decreto específico, deliberando a emissão de Cepac.

A prefeitura de São Paulo já obteve o registro na CVM de duas operações urbanas consorciadas, Água Espraiada e Faria Lima, bem como os registros respectivos das primeiras distribuições públicas de Cepac. Na primeira operação já foram captados R\$ 441 milhões para a construção de duas novas pontes estaiadas sobre o Rio Pinheiros, ligando o Morumbi à Rodovia dos Imigrantes, e construção de 8.500 unidades habitacionais destinadas aos moradores de favelas.

Na segunda operação, a prefeitura de São Paulo já captou R\$ 473 milhões para diversas intervenções na Av. Faria Lima e adjacências e está na iminência de arrecadar mais R\$ 296 milhões, totalizando R\$ 769 milhões.

Novamente o Rio fica atrás de São Paulo. Para citar mais dois outros exemplos, ainda não temos bilhete único e São Paulo transporta

por metrô 2,2 milhões de passageiros/dia enquanto o Rio só transporta 550 mil, apesar de ambas as construções terem iniciado em 1968.

No final de outubro, ao baixar a instrução nº 472, que regulamenta os Fundos de Investimento Imobiliário, a CVM permitiu que tais fundos também possam aplicar recursos em Cepac, o que aumenta as possibilidades de investimentos.

Os recursos arrecadados pelo Cepac estimulariam a construção civil, gerando renda e empregos, e poderiam impulsionar o Rio ao ser aplicados em grandes projetos de infra-estrutura, como a revitalização da zona portuária, a expansão da linha 4 do metrô, a construção de habitações populares e em vários outros projetos, inclusive para a Copa do Mundo em 2014 e as Olimpíadas, em 2016.

MIGUEL BAHURY é superintendente da CVM, foi secretário municipal de Transportes, presidente do Metrô e da CET-Rio.

O GLOBO NA INTERNET
OPINIÃO Leia mais artigos
oglobo.com.br/opinia