

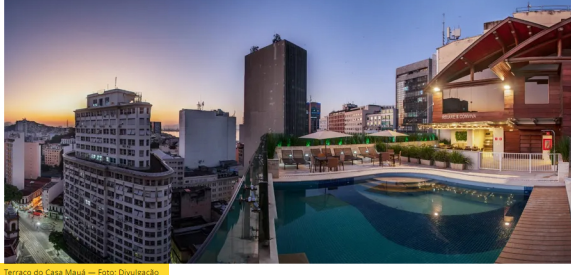
EM ALTA **OPERAÇÃO MARÉ** **REVIVER CENTRO** **CASO MARIELLE** **SELETIVA DA AV. BRASIL**

Rio

Reviver Centro: com mais incentivos fiscais, dois mil novos apartamentos devem ser lançados nos próximos 18 meses na região

Pronto para morar, residencial Casa Mauá ficará onde funcionava o antigo Hotel São Francisco

Por Selma Schmidt — Rio de Janeiro
10/10/2023 04h31 - Atualizado há 5 horas



Terraço do Casa Mauá — Foto: Divulgação

Sancionado, o Reviver Centro 2, que ampliou os incentivos fiscais e urbanísticos para empreendimentos residenciais na região, já movimentou o mercado imobiliário. Flávio Wrobel, sócio da W3, corre com os trâmites burocráticos junto à prefeitura, para conseguir lançar, no fim deste mês, o Cores de Fátima, dentro das novas regras. **Já o Opportunity Imobiliário, que obteve a licença pela legislação anterior e iniciou no começo do ano as obras de transformação do Hotel São Francisco em apartamentos, também vai buscar os novos benefícios: segundo Jomar Monnerat, gestor do fundo, a intenção é vender o Casa Mauá com habite-se em novembro.**

- **Regime de urgência: Alerj aprova projeto que pode impedir prisão de suspeitos apenas com reconhecimento por foto nas delegacias**
- **'Tive de novo de comprovar que não era bandido': diz músico detido em blitz dois anos após absolvição por prisão injusta**

O Diário Oficial de ontem publicou as duas leis, sancionadas sem vetos pelo prefeito Eduardo Paes, que “turbinam” o programa, na avaliação do presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado (Sinduscon Rio), Claudio Hermolin. Entre as medidas estão o aumento do potencial construtivo a ser levado para outros bairros pelo empreendedor que investir na construção ou na reconversão de imóveis na região central em residenciais. Para os primeiros compradores, o benefício é a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos (ITBI).

— O Reviver 1 foi importante, porque trouxe de volta para o radar da indústria da construção e do mercado imobiliário o centro do Rio. Antes, as incorporadoras não viam na região possibilidade de desenvolvimento de residenciais. Mas os benefícios iniciais não foram suficientes. Essa turbinada de incentivos e benefícios fará com que os projetos que estão em licenciamento ou já licenciados saiam do papel — prevê Hermolin.

Pesquisa feita pelo Siduscom mostra que, dos 22 projetos licenciados ou em processo de legalização, só quatro foram lançados, com cerca de 800 unidades, das quais 550 foram vendidas, 73% para famílias com renda de até dez salários mínimos. Consultados pelo sindicato, dez das 18 empreendedoras informaram que levarão adiante os projetos com as novas regras sancionados. Isso representará, estima Hermolin, mais 2.100 unidades residenciais lançadas nas áreas de Central do Brasil, Cruz Vermelha, Praça Quinze, Cinelândia, Praça Tiradentes e Lapa em 18 meses.

O presidente do Sinduscon prevê ainda que, com a entrega dos empreendimentos aprovados pelo Reviver 1, em 2024 e 2025, e os futuros lançamentos, o Centro tenha um número “relevante” de novos moradores em 2026. O presidente da Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário, Marcos Saceanu, concorda:

— No mercado imobiliário, não existe solução mágica de um dia para o outro. Há um ciclo. Mas, a medida que você vai ocupando, o Centro vai ganhando mais cor. O lugar ganha mais segurança. E vão surgindo lojas, mercados, padarias, colégios, clínicas. Onde há residências, surgem várias ocupações satélites para atender àquela demanda.

Quanto ao Cores de Fátima, Wrobel espera que a licença para o empreendimento na Rua Nossa Senhora de Fátima saia em até duas semanas. Ele conta que cerca de 200 pessoas estiveram no estande da W3 montado no local para se informar sobre as vendas. Serão construídos 64 apartamentos, entre estúdios (35m² em média), sala (45m²) e quarto e sala e dois quartos (60m²). Haverá unidades do tipo garden (com jardim e piscina) dos três modelos, que terão entre 50m² e 100m².

— O Reviver viabilizou um lançamento numa região que não via um novo empreendimento há 40 anos. Com apartamentos gardens e de dois quartos, miramos mais o morador final. É um local bem emblemático no Centro, bem procurado, que tem um ar de interior no meio do Centro. A gente brinca que o Bairro de Fátima é o Bairro Peixoto do Centro — diz Wrobel.

Os apartamentos custarão entre R\$ 380 mil e R\$ 800 mil. Haverá 26 vagas de garagem. Serão dois anos de obras, que começarão até março de 2024.

- **Mortes e intestino perfurado: veja outras acusações contra médica que fez lipo em advogada de MC Poze**

Sistema de segurança

O Casa Mauá Residencial fica na Rua Visconde de Inhaúma 95. Lá funcionou o Hotel São Francisco desativado em 2022. As 223 unidades têm entre 15,65m² e 42,28m², opção de junção, e serão entregues com armários planejados.

— Às vezes, as pessoas moram muito longe do Rio, na área metropolitana, e gastam duas horas no transporte até o trabalho, no Centro, e duas para voltar para casa. Queremos atender esse público — ressalta Jomar Monnerat.

Os preços vão de R\$ 169,9 mil a R\$ 240 mil, segundo o empresário. O projeto prevê espaço de lazer na cobertura, com piscina, churrasqueira e academia.

Conheça as principais mudanças

Centro Financeiro

Para quem construir ou reconverter imóveis em residenciais na Praça Quinze, no Castelo e na Cinelândia, a nova legislação amplia o direito de levar potencial construtivo para outros bairros da cidade. Agora, é de 100% da área construída ou reconvertida. No caso de moradias sociais, esse percentual sobe para 150%. Ou seja, quem construir mil metros quadrados no centro financeiro recebe a contrapartida de edificar os mesmos mil metros em um terreno em Copacabana, por exemplo. Se os mil metros forem destinados a moradias sociais, o empreendedor tem o direito de construir 1.500 metros quadrados. O benefício permite que sejam edifícios com o mesmo gabarito dos prédios vizinhos, desde que sejam colados, sem afastamento.

Demais regiões do Centro

Uma emenda ao projeto original, proposta pelo Legislativo e que foi objeto de acordo com o Executivo, também aumentou a contrapartida de potencial construtivo para as regiões da Cruz Vermelha, do Saara, da Praça Tiradentes e da Central do Brasil. Passou de 40% para 60%, chegando a 80% no caso de habitações de interesse social.

Bairros receptores

No Reviver 1, poderiam receber potencial construtivo Copacabana, Ipanema, Tijuca e bairros da AP-3 (subúrbios da Central e da Leopoldina). Foram incluídas como áreas receptoras do programa os bairros da Lagoa e Botafogo. No caso de Botafogo, no entanto, o gabarito máximo será de oito pavimentos. O projeto original previa ainda a inclusão da Barra da Tijuca e Glória, mas os bairros foram excluídos da medida por emendas parlamentares.

Taxa de licenciamento

A isenção da taxa de licenciamento para operações interligadas no Centro Financeiro, prevista no texto original, foi ajustada por emendas. Com isso, quem construir nessa área fica isento da taxa nas áreas receptoras por dois anos. Mas, a partir do terceiro ano, a taxa volta a ser cobrada gradativamente na proporção de 12,5%, passando a ser integral no décimo ano. Já nos outros pontos do Centro, serão cobrados 10% da outorga no primeiro ano, subindo do mesmo proporção ano a ano até o fim dos descontos, após o período de dez anos.

ITBI

Os primeiros compradores de unidades dos novos empreendimentos na área central são isentos do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos (ITBI). O benefício vale por cinco, a contar da publicação da lei no Diário Oficial.