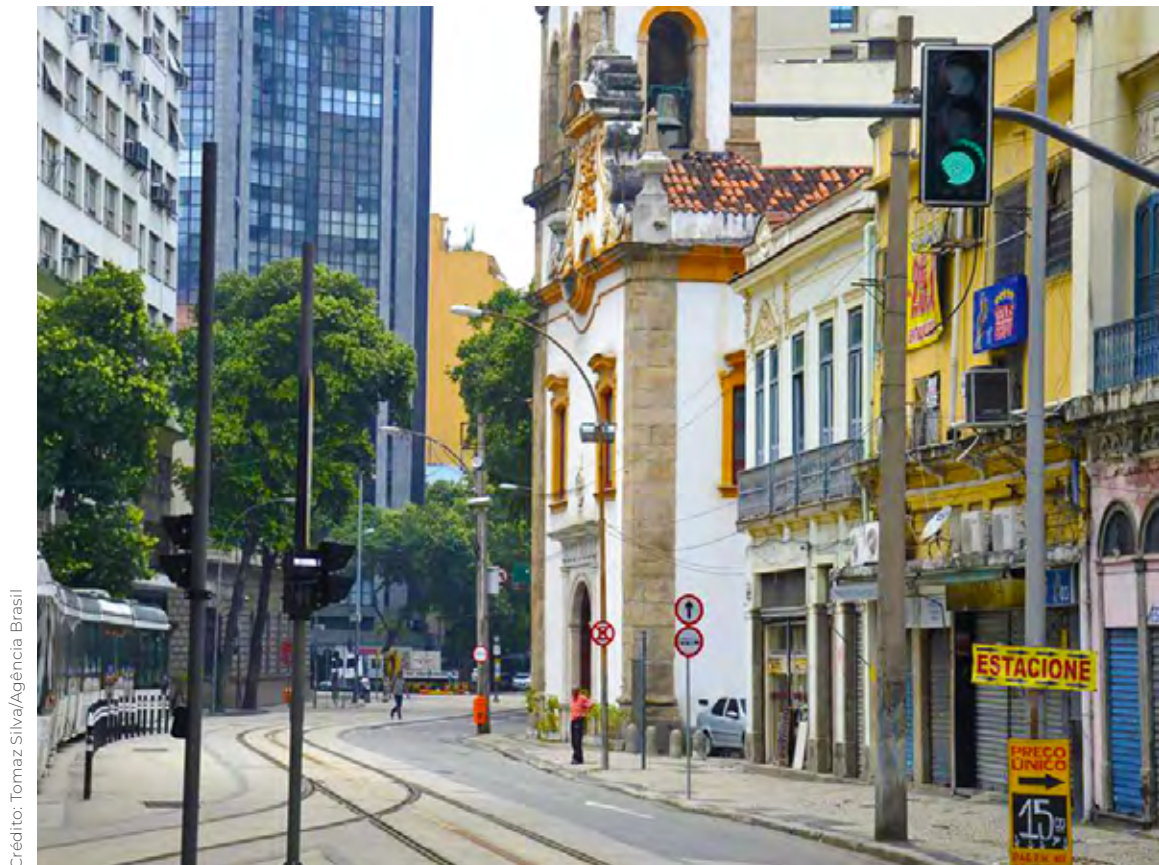




**GRI Club**  
REAL ESTATE

# NOVOS *centros urbanos*

Como o diálogo do **mercado imobiliário** com o **setor público** está impulsionando a *revitalização das cidades*



Crédito: Tomaz Silva/Agência Brasil

# UMA NOVA CHANCE

Os centros urbanos, há anos, têm enfrentado um declínio de sua ocupação com o avanço dos subúrbios. Contudo, as restrições impostas pela pandemia da Covid-19 não apenas intensificaram esse processo com o rápido esvaziamento, como também transformaram essas áreas, outrora vibrantes e que carregam a história das grandes metrópoles, em lugares desertos e associados à violência.

Diante desse cenário desafiador, surgem esforços para resgatar a vitalidade e o propósito dessas regiões em todo o Brasil. Políticas públicas e incentivos governamentais estão sendo implementados para ocupar esses espaços, trazendo de volta a atividade comercial, residencial e outros usos que antes os caracterizavam.

Com o objetivo de compreender o interesse do setor imobiliário em relação à revitalização urbana, bem como fomentar debates com a esfera pública, o GRI Club reuniu os principais atores do mercado e representantes do poder público de Porto Alegre, Rio de Janeiro e São Paulo.

Embora estejam localizadas em lugares distintos, há um consenso de que essas regiões se converteram em importantes polos comerciais ao longo dos anos, e agora há um movimento para atrair mais residentes para essas áreas.

As vantagens dessa estratégia residem no fato de que esses centros urbanos consolidados já dispõem de uma infraestrutura completa.

A carência de terrenos, uma preocupação comum entre muitos executivos em busca de novos desenvolvimentos, poderia ser mitigada ao optar por requalificar construções mais antigas. No entanto, é precisamente nesse ponto que se deparam com dificuldades, frequentemente relacionadas a legislações rigorosas e processos de tombamento que dificultam o retrofit desses edifícios.

Crédito: Reprodução/ Shutterstock



## PORTO ALEGRE

Representando a cidade de Porto Alegre, Germano Bremm, secretário de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade, discute os esforços em curso para revitalizar o centro e outras regiões históricas da cidade.

O plano de revitalização do centro histórico, aprovado em 2021 pela Lei nº 930/2021, delinea eixos de ação para desbloquear o potencial do centro e triplicar os residentes, englobando: infraestrutura, serviços, regulamentação urbanística, mobilidade urbana, desenvolvimento, turismo, cultura, segurança e fiscalização.

De acordo com o secretário, o foco principal é assegurar que as iniciativas sejam respaldadas por fundamentos legais sólidos e investimentos públicos, proporcionando uma atmosfera de segurança jurídica.

O secretário também está envolvido na revisão do plano diretor da cidade. Ele destaca que estão analisando experiências bem-sucedidas em outras capitais do Brasil que possam ser adaptadas à realidade local.

Créditos imagem: GRI Club



**Germano Bremm** conversa com executivos em reunião híbrida do GRI Club

Dentre os pontos a serem abordados, destacam-se o potencial construtivo, a isenção da outorga onerosa, incentivos para projetos de retrofit e preservação do patrimônio histórico, bem como para empreendimentos que possuam certificações ambientais.

“O centro de Porto Alegre é atendido por duas estações de trem, que se conectam com as demais cidades da região metropolitana, além do aeroporto. E ele é o segundo mercado mais alimentado em compra e venda de imóveis da cidade, é claro que muito em função do mercado de apartamentos usados”, comenta Germano.

Dentre os projetos em desenvolvimento, Germano ressalta o Cais Mauá como o maior projeto urbano da cidade, delineado pelo BNDES e recentemente concedido à iniciativa privada através de leilão.

Localizado em uma área que se estende por 3.240 metros e abrange aproximadamente 187 mil m<sup>2</sup>, a previsão é que as obras nos armazéns adjacentes tenham um impacto significativo na região nos próximos quatro anos, tendo a oportunidade de receber novos empreendimentos residenciais e comerciais.

“Fazer a entrega desses armazéns, tirando inclusive o muro que faz essa segregação entre o Centro e essa área portuária vai ser bastante transformador. O mercado local estava no aguardo desse investimento do Cais”, conclui.

Créditos imagem: Giulian Serafim / PMPA



## RIO DE JANEIRO

No Rio de Janeiro, os programas já impulsionam o desenvolvimento de diversos empreendimentos residenciais e corporativos. Segundo players do mercado local, o elemento-chave tem sido o diálogo entre o setor privado e as autoridades públicas.

“Em 30 anos da minha vida profissional, foi a primeira vez que alguém chegou e me perguntou o que é uma viabilidade do mercado imobiliário, como calculamos os custos e como buscamos o resultado. Esse é o ensinamento para outros lugares em que o poder público esteja pensando em fazer qualquer coisa do gênero”, relata um executivo.

As ações na capital carioca são protagonizadas pelo programa “Reviver Centro”, atualmente em sua segunda fase.

Thiago Dias, subsecretário de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação da cidade, trouxe os números da operação iniciada em 2021, com três lançamentos residenciais oriundos da primeira fase.

O programa foi revisado em 2023 (Lei Complementar nº 109/2023), e a expectativa é que até o final deste ano o rio de janeiro tenha 4 mil novos moradores e mais oito lançamentos com incentivos - previsão de um total das fases com 16 lançamentos e 48 projetos licenciados.

### Destaques do Reviver Centro II

#### Operação Interligada:

Aqueles que investem em áreas específicas do Centro têm o direito de construir uma certa porcentagem em outros bairros, sendo essa porcentagem maior no caso de projetos de habitação social.

#### Incentivos tributários:

Isenção do ITBI por cinco anos

*\*Fonte: Câmara Municipal do Rio de Janeiro*

Ele afirma que a ideia do projeto nasce em um contexto de problemas políticos, um mercado com custos altos de construção e sem grandes mecanismos de financiamento local. Predominantemente comercial, o centro da cidade costumava ser movimentado durante o dia e vazio nas noites e finais de semana.

“Essa realidade foi inaugurada com a lei nº 322/1976 e perdurou por muito tempo. A pandemia expôs o problema de maneira mais aguda. Significa que você tinha seis gerações de investimento público jogado fora, com três estações de metrô e um aeroporto em uma região que ia se tornar um vazio urbano. Isso sem dizer do valor histórico e cultural do berço do Brasil. Então, a gente tinha a responsabilidade de fazer a mudança”, complementa.

Thiago ainda destaca a região do Porto Maravilha, com projeto urbanístico estruturado pelo BNDES e Caixa Econômica, que atualmente fica apenas atrás da Barra da Tijuca em número de incorporações.

Créditos imagem: GRI Club



## Masterplan

Os ativos imobiliários públicos do centro do Rio também ganham novas roupagens em estudo elaborado pelo BNDES que traz uma visão de 30 anos para a região. Esse estudo tem despertado interesse não apenas dentro do próprio estado, mas também em outras partes do país.

Um executivo do banco aponta conversas com Recife, onde se vislumbra um processo de revitalização na região da Guararapes, especialmente conhecida por sediar o desfile do Galo da Madrugada durante o Carnaval. Além disso, cidades da Região Metropolitana de São Paulo também têm demonstrado interesse nesse modelo de desenvolvimento urbano.

“No setor imobiliário, faz-se o apartamento decorado para vender o prédio. Vemos que as cidades estão tentando vender os seus centros pela legislação, mas sem fazer o decorado. Nós decidimos fazer esse decorado para as cidades e tem funcionado bastante toda vez que a gente chega e mostra as iniciativas de espaço público, de trânsito, de mobilidade e de imóveis públicos com projetos de arquitetura”, afirma um executivo do banco.

Créditos imagem: Reprodução/Tegra Incorporadora



## SÃO PAULO

Em São Paulo, os players do mercado imobiliário se reuniram com Fabricio Cobra Arbex, secretário-chefe da Casa Civil e com o vereador Rodrigo Goulart, relator da revisão do Plano Diretor do município.

Ambos destacaram as recentes revisões do PDE e da Lei de Zoneamento, realizadas no último ano, e as aprovações de cinco PIUs (Projetos de Intervenção Urbana), incluindo o previsto para a região central.

“Estamos na fase final de regulamentação e ainda estamos conversando com o mercado. A própria Lei do Retrofit foi alterada duas ou três vezes diante das dificuldades práticas em questões como o prazo de aprovação e remissão do IPTU com a isenção durante a obra”, afirma Goulart.

A cidade também experimenta a requalificação de antigos prédios comerciais em residenciais para diversas faixas de renda - principalmente unidades HIS, HMP - com mais de 20 projetos apresentados.

Um investimento de um bilhão de reais a fundo perdido da prefeitura de São Paulo é esperado para subsidiar até 25% dos retrofits. O primeiro edital teve R\$ 100 milhões repassados a construtoras.

“O Edifício Copan talvez tenha hoje o metro quadrado mais valorizado do Centro, com unidades sendo vendidas em até 20 mil reais o metro. Eu acho que é a primeira vez que eu vejo o poder público, iniciativa privada e os criativos atuando pelo centro de forma orgânica”, afirma um incorporador.

Créditos imagem: GRI Club





Também há interesse na ocupação comercial da região, com a implementação do Triângulo SP, além de incentivos com a isenção parcial do IPTU e redução de ISS para obras.

“O setor de telemarketing abertamente já demonstrou interesse em vir e criar milhares de postos de trabalho aqui na região central”, complementa Arbex.

Ele também destaca o aumento da presença policial na região, juntamente com os investimentos na segurança pública, reconhecendo a preocupação com a violência no centro da cidade.

Um executivo presente levantou uma preocupação com imóveis tombados, sendo um desafio para o desenvolvimento de novos empreendimentos devido às restrições impostas.

Ele argumenta que a falta de clareza em relação ao que é permitido fazer na área envoltória gera uma grande incerteza para os empreendedores na hora de adquirir imóveis. Goulart afirma que a transferência do direito de construir é uma iniciativa reafirmada na revisão do Plano Diretor, sendo positiva para essa questão.

## Ativações

As ativações realizadas por players que operam no centro, como eventos culturais, exposições artísticas e apresentações musicais em prédios históricos, têm sido usadas como estratégias para atrair um grande público para a região.

Além disso, o local está se tornando um ponto de referência em gastronomia e cultura, conforme destacado por um executivo.

“A gente está ativando um prédio de nove andares com artistas fazendo suas intervenções em cada um, incluindo atividades para a reabertura do Edifício Martinelli. Isso está se espalhando pelas redes sociais, já está acontecendo. Tem muita oportunidade na região central e quem chega antes, bebe dessa água limpa”, conclui o incorporador.



---



---

# GRI RESIDENCIAL BRASIL 2024

Faça parte do futuro do  
mercado residencial no Brasil

Junte-se aos principais tomadores de decisão em  
**18 de junho**, no **São Paulo Corporate Towers**

# O GRI Club

Fundado em 1998, em Londres, o GRI Club reúne atualmente mais de 16 mil executivos seniores espalhados em 100 países, com atuação nos mercados imobiliário e de infraestrutura.

O modelo inovador de discussões do GRI Club permite a livre participação de todos os executivos, fomentando a troca de experiências e conhecimento, o networking e a geração de negócios.

Membros do clube também têm à disposição uma plataforma exclusiva para ver mais informações sobre os executivos e as respectivas empresas, marcar reuniões e acessar de modo irrestrito todos os nossos conteúdos.



**Robinson Silva**

PARTNER, REAL ESTATE  
[robinson.silva@griclub.org](mailto:robinson.silva@griclub.org)