

A REVITALIZAÇÃO DO RIO¹

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 ao qual estão vinculados.

Os recursos auferidos com os CEPAC 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 urbana, 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.

¹ Publicado no jornal O Globo de 20/11/2008

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

(Superintendente da CVM, ex-Secretário Municipal de Transportes, ex-Presidente do Metrô e da CET-RIO)

OBS: O artigo reflete exclusivamente a opinião do autor não representando necessariamente a posição da CVM.