GRUPO ABC NEWS
— O jornal feito para você —
Publicado em 15/07/2024 - 13:38

UFRJ quer realizar obras com permuta de 11 andares de edifício moderno

Uma das 10 obras listadas é a da Escola de Música, para que as atividades da unidade voltem a acontecer no Largo da Lapa. Segundo a pró-reitora Cla...

Por: Jornal ABC News Fonte: Agência Brasil
© Tânia Rêgo/Agência Brasil

A reitoria da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) planeja negociar sua parcela do Ventura Corporate Towers, um moderno edifício localizado no centro da capital carioca. Dona de 11 andares que somam 16,6 mil metros quadrados, a instituição almeja uma permuta. O objetivo é encontrar um interessado em adquiri-los que, em contrapartida, ficaria responsável por um conjunto de 10 obras de infraestrutura. Para ir adiante, a proposta ainda precisa ser aprovada no Conselho Universitário, órgão máximo de deliberação da UFRJ composto por representantes dos três segmentos acadêmicos: professores, estudantes e servidores técnico-administrativos.

Inaugurado em 2010 com uma estrutura de alto padrão, o Ventura Corporate Towers tornou-se um ícone na paisagem urbana. Localizado a 250 metros das sedes da Petrobras e do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e em frente à Catedral Metropolitana do Rio de Janeiro, ele chama atenção por suas duas torres com 34 andares cada. O edifício, que inclui ainda cinco andares de subssolo, amplo estacionamento e heliponto, possui a certificação Leadership in Energy and Environmental Design (Leed) por atender várias exigências de sustentabilidade, como o uso inteligente e racionalizado de água e energia e o descarte controlado de lixo para garantir a disposição correta e a reciclagem.

As torres foram erguidas em um terreno até então pertencente à UFRJ. Na época, a universidade fechou um acordo para cedê-lo em troca de 11 pavimentos, correspondente a 17% da área construída. Atualmente, 54% desse espaço está locado e 26% está vago. O restante, equivalente a dois andares, vem sendo ocupado desde 2015 pela Escola de Música, que precisava de um novo ambiente tendo em vista problemas em seu imóvel situado no Largo da Lapa, também no centro da cidade. Foram transferidos para o Ventura Corporate Towers os setores administrativos, a biblioteca, algumas salas de aula e as instalações do programa de pós-graduação.

A proposta de negociação dos 11 andares do edifício foi incluída no Projeto de Valorização do Patrimônio da UFRJ, que vem sendo discutido internamente desde 2017, atravessando mandatos de três reitorias. Nesta quinta-feira (11), foi realizada uma audiência pública no campus da Praia Vermelha, na zona sul do Rio de Janeiro. Houve transmissão online das discussões. Na semana anterior, outra audiência ocorreu na Cidade Universitária, o principal campus da UFRJ situada na Ilha do Fundão, zona norte da capital fluminense.

Nas duas ocasiões, os pontos centrais foram abordados pelo reitor Roberto Medronho; pela pró-reitora de gestão e governança, Cláudia Ferreira da Cruz; e pelo professor do Instituto de Economia, João Carlos Ferraz. De acordo com a apresentação, foram fixadas 10 contrapartidas, que envolvem a conclusão de obras inacabadas, melhorias físicas e também construção de novas edificações acadêmicas. Elas foram definidas em consonância com o Plano Diretor 2030 da UFRJ, documento que orienta o desenvolvimento territorial e patrimonial da instituição. O projeto prevê que a UFRJ entregue os 16,6 mil metros quadrados dos 11 andares e receba 71,3 mil metros quadrados.

"Ao fazer essas obras, estaremos valorizando o patrimônio e também impedindo sua degradação", disse Ferraz. Ele integra a equipe que trabalha no Projeto de Valorização do Patrimônio da UFRJ desde o início, atravessando as três reitorias.

De acordo com ele, a instituição enfrenta uma crise orçamentária e a busca por recursos complementares é uma saída para viabilizar as demandas.

Segundo os dados apresentados por Ferraz, considerando a média anual de lucro obtido pela universidade com os alugueis no Ventura Corporate Towers entre 2019 e 2023, seriam necessários 52 anos para juntar os recursos necessários para bancar as 10 obras. Com a permuta, a expectativa é concluí-las em pouco mais de três anos. O próprio professor, no entanto, reconhece que os lucros caíram em 2020 e em 2021 em função dos impactos da pandemia de covid-19 e registraram alta no último ano, o que pode indicar o início de uma tendência de crescimento.

Nas duas audiências públicas, houve questionamentos à proposta. Algumas delas vieram do servidor técnico-administrativo Agnaldo Fernandes, que chegou a se envolver o Projeto de Valorização do Patrimônio da UFRJ no início

Copyright © Clipclap 2026.

das discussões, durante o mandato do ex-reitor Roberto Leher. Na época, a venda dos andares do Ventura Corporate Towers não estava na pauta.

Agnaldo considerou que não há garantias de que haverá interessados no negócio e perguntou se foi calculada alguma taxa de sucesso. Ele também criticou a falta de divulgação do valor dos 11 andares, bem como os custos estimados das 10 obras. Segundo ele, o Conselho Universitário só terá condições de avaliar se a proposta vale a pena se tiver esses dados.

"São informações primeiras que a gente precisa, até para a gente ver qual é a expectativa de sucesso dessa alienação, considerando o momento que estamos vivendo e a conjuntura que está colocada", disse. Ele também avaliou que, embora não se trate de um edifício voltado para fins acadêmicos, os aluguéis geram recursos que complementam o orçamento da universidade e viabilizam suas atividades.

Obras

Uma das 10 obras listadas é a da Escola de Música, para que as atividades da unidade voltem a acontecer no Largo da Lapa. Segundo a pró-reitora Claúdia Cruz, essa é a contrapartida prioritária porque dela depende a desocupação dos dois andares do Ventura Corporate Towers. Além disso, ela lembra que o edifício é destinado a atividades corporativas e que a transferência da Escola de Música foi uma solução emergencial e temporária. "Apesar de todas as adaptações que foram feitas, é um prédio não adequado para atividades acadêmicas", afirma a pró-reitora.

Também está prevista a conclusão ou construção de instalações para o Centro de Ciências da Saúde, para o curso de dança da Escola de Educação Física e Desportos, para o Instituto de Matemática, para o Instituto de Química, para a Coordenação de Integração Acadêmica de Graduação, para o Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas e para o restaurante universitário anexo à Faculdade de Letras. São obras que acontecerão na Cidade Universitária. Além disso, também foi incluída a construção de um restaurante universitário no campus de Macaé (RJ).

Essa listagem, assim como o cronograma das obras, também tem sido alvo de contestações. Professores do Instituto de Matemática questionam, por exemplo, porque a conclusão do edifício da unidade foi colocada como uma das últimas obras a serem iniciadas. Eles alegam que, embora a obra tenha sido paralisada há mais de 10 anos, falta pouco para finalizá-la. O professor Gregório Malajovich afirma que houve uma grande evasão de docentes nos últimos anos, o que evidenciaria a urgência. "Estamos perdendo pesquisadores em massa por problemas de infraestrutura".

A retirada das obras do Instituto de Nutrição, que chegou a constar em versões preliminares da lista, foi lamentada pela professora Avany Fernandes Pereira. Houve ainda docentes que criticaram a disputa interna pelos recursos e se manifestaram contra a venda dos 11 andares, alegando que a UFRJ perderá uma receita importante e não resolverá os seus problemas que deveriam ser equacionados junto ao orçamento federal.

Respondendo às manifestações, a pró-reitora Cláudia reiterou que a lista de contrapartidas levou em consideração diretrizes do Plano Diretor. "Precisaríamos de três ou quatro Venturas para atender todo mundo. Qualquer escolha que a gente fizesse seria passível de questionamento. O olhar da gestão foi trazer os critérios mais técnicos possíveis para propor essa listagem".

Licitação

Para fazer a modelagem do negócio de licitação, a UFRJ contratou o BNDES. A instituição financeira, por sua vez, abriu um edital para subcontratar um responsável por atuar em três frentes: arquitetura, serviços legais e serviços econômicos financeiros. A concorrência foi vencida pelo Consórcio EY, Demarest e Fernandes, liderado pela consultoria Ernst Young e composto ainda pelas empresas Fernandes Arquitetos Associados e Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados.

Conforme a proposta desenvolvida, a venda dos 11 andares se dará em bloco. Ou seja, só é possível arrematar todos eles juntos. Caso exista mais de um interessado, vencerá a disputa aquele que, além de se comprometer com as 10 contrapartidas, oferecer o maior valor adicional em dinheiro.

Além disso, os atuais locatários poderão cobrir a melhor oferta caso queiram exercer a preferência. Atualmente, alugam andares da UFRJ seis empresas: IRB Brasil, Karoon Petroleo & Gás, EDF Norte Fluminense, Confab Industrial, Trident Energy e Maersk Suply & Service. Conversas informais também já foram realizadas com o grupo canadense Brookfield, que detém a propriedade do restante do edifício. A UFRJ acredita que ele pode se interessar em assumir seus 17%, tornando-se assim o único dono do Ventura Corporate Towers.

Copyright © Clipclap 2026.

O vencedor da disputa deverá assinar um contrato assumindo os riscos de eventuais sobrecustos nas 10 obras listadas. Além disso, ele receberá a posse de cada um dos 11 andares de forma gradativa, à medida que forem avançando nas contrapartidas. A escritura definitiva deverá ser formalizada ao final do processo.

No ano passado, também dentro do Projeto de Valorização do Patrimônio da UFRJ, foi assinado o contrato de cessão de uso por 30 anos do local onde funcionava o Canecão, casa de espetáculos localizada no campus da Praia Vermelha e fechada definitivamente em 2010 devido à deterioração. A concorrência foi vencida pelo consórcio Bônus-Klefer. Ele irá construir um novo equipamento cultural e, após a conclusão da obra, poderá explorá-lo comercialmente pelas três décadas seguintes. Como contrapartida, também deverá entregar um restaurante universitário e dois prédios acadêmicos no campus da Praia Vermelha.

"O Canecão nunca foi nosso de verdade. Nunca tivemos um espaço lá para mostrar nossa cultura, nossas artes. As administrações anteriores mal pagavam o que devia à UFRJ. Agora, o salão principal do Canecão, que caberá 3,5 mil pessoas sentadas e 6 mil em pé dependendo do tipo de espetáculo, poderá ser usado pela universidade por 50 dias ao ano. Teremos que ter muitas ações para preencher todos esses dias. Queremos espetáculos gratuitos para a comunidade", disse o reitor Ronaldo Medronho.

https://grupoabcnews.com.br/noticia/16511/ufrj-quer-realizar-obras-com-permuta-de-11-andares-de-edificio-moderno

Veículo: Online -> Site -> Site Grupo ABC News

Copyright © Clipclap 2026.