O GLOBO
Publicado em 25/04/2025 - 11:57

Caixa propõe financiamento ao retrofit para recuperar imóveis abandonados no Centro, durante audiência pública na Câmara

Prefeitura diz que já iniciou o mapeamento dos casarões sob risco e só após conclusão desse levantamento apresentará uma solução para evitar novos desmoronamentos

Por Geraldo Ribeiro — Rio de Janeiro

Após desabamentos nas ruas Mem de Sá e Senador Pompeu, a prefeitura do Rio pretende concluir primeiramente o mapeamento sobre a situação dos imóveis do Centro, para só depois apresentar uma solução para que desmoronamentos não se repitam. Durante participação na audiência pública na Câmara Municipal para discutir a situação dos imóveis abandonados nesta quinta-feira, Laura di Blasi, presidente do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), admitiu que as saídas podem ser a reedição do Pro-Apac — programa que prevê a liberação de recursos a fundo perdido para recuperação dessas construções — ou mesmo uma linha de financiamento proposto pela Caixa Econômica Federal (CEF) para o retrofit.

— Essa audiência foi boa porque abriu um leque de possibilidades para resolver esse problema. Mas, sem o diagnóstico, a gente não consegue mensurar quantos imóveis estão nessa situação e qual será o melhor caminho para resolver isso — observa Laura.

A presidente do IRPH explicou que município está fazendo um diagnóstico completo da situação dos imóveis do Centro, através de um mapeamento iniciado no começo deste mês e com previsão de ser concluído até o final de maio. Até o momento cerca de 1.300 endereços já foram visitados por uma força-tarefa composta por técnicos e estagiários da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento e o IRPH, nas regiões da Praça da Cruz Vermelha, da Saúde e do Porto. A intenção é atingir 6 mil unidades até o final de maio, para só depois o município apresentar uma solução.

Durante essas visitas são colhidas todas as informações sobre os imóveis, como estado de conservação, se está vazio ou ocupado e tem risco de desabamento. Já um outro levantamento, apresentado pelo subprefeito do Centro, Alberto Szafran, aponta para a existência de 259 imóveis em estado de abandono nas áreas do Reviver Centro, Reviver Cultural e Porto Maravilha.

Financiamento ao retrofit

O financiamento ao retrofit na recuperação dos imóveis abandonados foi a proposta apresentada pelo superintendente executivo de Habitação da Caixa, Cláudio Martins, durante sua participação da audiência pública. Ele explicou que esse é um programa que já existe a nível nacional e, agora, faz parte de um esforço da instituição para se integrar às ações públicas destinadas a revitalizar o Centro.

Martins explicou que o crédito é destinado a empreendedores que desejam recuperar imóveis e oferecê-los para ajudar na ampliação da oferta de unidades de moradia. Segundo explicou o superintendente, ao final do processo de requalificação, esses imóveis passariam a ser ofertados no mercado como unidades novas, destinadas a atender compradores de diferentes faixas de renda.

— É uma linha de crédito inovadora que considera em sua grade de desembolsos a medição das benfeitorias já existentes no terreno como percentual de obra executada, disponibilizando esse percentual na primeira liberação de parcela, incrementando o seu valor para a continuidade das obras — explicou.

Durante sua fala, o superintendente da Caixa elencou ainda quatro pontos que considera fundamentais para o sucesso da política de requalificação urbana: o mapeamento público e atualizado dos imóveis abandonados, necessário para identificar as áreas prioritárias para intervenção; a aplicação efetiva de instrumentos urbanísticos já previstos em lei, como o IPTU progressivo no tempo, notificações de uso e desapropriação; fomento direto à requalificação, por meio de linhas de crédito específicas e incentivos fiscais adaptados às necessidades do retrofit, como o programa “Reviver Centro”; e a parceria com o setor da construção civil e suas entidades representativas, com o objetivo de promover o diálogo e a colaboração entre as diversas instituições públicas e privadas envolvidas.

Copyright © Clipclap 2026.

Participaram ainda da audiência, o presidente do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA), Miguel Fernandes, e o presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio de Janeiro (CAU/RJ), Sydnei Menezes. Embora fosse esperado a apresentação de propostas concretas, por parte da prefeitura, o que acabou não acontecendo, o presidente da Comissão de Assuntos Urbanos, Pedro Duarte (Novo), que convocou a reunião, ficou satisfeito com as discussões:

— Tivemos várias sugestões aqui, algumas bem objetivas de instituições que querem ajudar a fazer esse mapeamento e propor melhorias e sugestões, ideias para que a gente possa resolver isso. Agora é colocar isso no papel, juntar todas essas associações e colocarmos a mão na massa. Acredito que hoje já deu para colher muitas informações, muitas ideias e propostas. Não descartamos uma nova audiência pública, mas me parece que é o momento, na verdade, de avançarmos no que já foi sugerido — disse.

Lei complementar

Paralelamente a essas discussões, está tramitando na Casa um projeto de lei complementar para facilitar o acesso da prefeitura aos imóveis sob risco, como já acontece em casos de suspeita de focos de dengue. O PLC 23/2025, é de autoria de Pedro Duarte, do presidente da Câmara, Carlo Caiado (PSD), e da presidente da Comissão de Defesa Civil, Talita Galhardo (PSDB).

A proposta regulamenta um dispositivo do Plano Diretor, estabelecendo critérios de realização de vistorias administrativas e de apuração de responsabilidades em situações de risco ou de ameaça. Nesses casos, a prefeitura poderá tanto reparar os imóveis, ou até mesmo demolir, quando o risco for irreversível.

— A questão dos imóveis abandonados é urgente. A nossa população não pode conviver com o risco de novas tragédias causadas pelo descaso com prédios antigos, muitas vezes, históricos. Como o Plano Diretor já prevê a possibilidade de uma ação mais contundente da prefeitura nesses casos, optamos por apresentar um Projeto de Lei Complementar para que essas iniciativas possam sair do papel o mais rápido possível — diz Caiado.

https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2025/04/24/caixa-propoe-financiamento-ao-retrofit-para-recuperar-imoveis-abandonados-no-centro-durante-audiencia-publica-na-camara.ghtml

Veículo: Online -> Portal -> Portal O Globo - Rio de Janeiro/RJ

Copyright © Clipclap 2026.