

**COMISSÃO ESPECIAL DO PLANO DIRETOR
DECENAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

AUDIÊNCIA PÚBLICA REALIZADA EM 18 DE JUNHO DE 2007.

Presidência dos Srs. Vereadores Dr. Jairinho, Presidente da Comissão Especial e Cristiane Brasil, Presidente da Comissão do Idoso.

Às quinze horas e cinco minutos, no Plenário Teotônio Villela, tem início a Audiência Pública da Comissão Especial do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro em parceria com a Comissão Permanente do Idoso, sob a Presidência do Sr. Vereador Dr. Jairinho, Presidente da Comissão Especial, PARA DISCUTIR O TEMA “OPERAÇÕES URBANAS, UMA REALIDADE EM SÃO PAULO”.

O SR. PRESIDENTE (DR. JAIRINHO) – Boa tarde, senhoras e senhores. Dou por aberta a Audiência Pública da Comissão Especial do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, em parceria com a Comissão Permanente do Idoso desta Casa de Leis, na qual será discutido o tema “Operações Urbanas – uma realidade em São Paulo”, conforme o Requerimento nº 2.184/2007.

A Comissão Especial é composta pelos Vereadores D. Jairinho – Presidente, Luiz Antonio Guaraná – Vice-Presidente, Jorge Felipe – Relator, Lucinha, Chiquinho Brazão, Nadinho de Rio das Pedras, Aspásia Camargo, Jorge Pereira e Jerominho.

A Comissão Permanente do Idoso é constituída pela Exma. Sra. Vereadora Cristiane Brasil – Presidente, Vereadora Rogério Bittar – Vice-Presidente, Vereador Pedro Porfírio – Vogal.

A Mesa está também constituída: Exmo. Sr. Conselheiro do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, Dr. Maurício Faria Pinto; representando a Secretaria Municipal de Urbanismo, Sra. Cláudia Muricy; Sr. Sidney Menezes, Arquiteto Urbanista, Assessor da Secretaria Municipal de Urbanismo; Presidente da Haver Consultoria e Empreendimentos, Sr. Eduardo Joaquim de Carvalho Junior; e o Dr. Carlos Eduardo da Costa Pires Steiner.

(Leitura da Mensagem do Governador do Estado do Rio de Janeiro, Sérgio Cabral)

(LENDO)

“Compromissos inadiáveis me impediram de aceitar o gentil convite para a Audiência Pública, como tema “Operações Urbanas – uma realidade em São Paulo”. Votos de estima e respeito, e meus cumprimentos às demais autoridades presentes. Atenciosamente, Governador Sérgio Cabral – Estado do Rio de Janeiro.”

(INTERROMPENDO A LEITURA)

Recebemos outras mensagens: Vereador Chiquinho Brazão; Vereadora Márcia Teixeira; Vereador Stepan Nercessian; Vereador Luiz André Deco; e Vereador Roberto Monteiro.

Queremos agradecer a presença dos senhores na Câmara Municipal do Rio de Janeiro. Tenho certeza de que a Audiência Pública de hoje nos ajudará na elaboração do novo Plano Diretor. São Paulo está há 15 anos testando as operações urbanas e tem muita experiência para nos passar. Obviamente, no Rio de Janeiro existe outra realidade, mas de forma geral, tenho certeza de que a presença dos senhores aqui contribuirá na formatação do nosso Plano Diretor da Cidade.

Quero agradecer a presença de todos os senhores e dizer que esta Casa Legislativa está à disposição dos senhores para debatermos os assuntos pertinentes ao nosso Município do Rio de Janeiro.

Passo a palavra para a Vereadora Cristiane Brasil.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Boa tarde, Sr. Presidente, nobres palestrantes que vieram ao Rio com o espírito de nos auxiliar com a sua experiência prática das questões que lidam no seu dia-a-dia sobre instrumentos que estão presentes no Estatuto da Cidade, que deverão estar presentes no Plano Diretor e que, para nós do Rio de Janeiro justamente por se tratar de uma novidade, foram colocadas no nosso plano de uma forma não prática, empírica, teórica. Assim, nada melhor do que exatamente o que o Vereador Dr. Jairinho falou, termos o olho de quem já lida com isso para julgar se estamos no caminho certo, se as propostas estão adequadas realmente para as necessidades da Cidade e o que pode ser feito para melhorar essa proposta de Plano Diretor no Rio de Janeiro, se ao final desta apresentação julgarmos que poderemos evitar alguns erros que foram cometidos em Municípios como São Paulo, Santo André e que não precisam acontecer no Rio de Janeiro.

Por conta de saber que ninguém inventa a roda, achei por bem não ficar com essa experiência guardada comigo. Achei que seria importantíssimo que os meus nobres colegas que avaliarão, junto comigo, esse Plano Diretor, tivessem acesso a essas informações privilegiadas, importantíssimas, e por isso agendei esta Audiência Pública, junto com a Comissão do Plano Direto, para enriquecer o nosso trabalho. Agradeço muito ao Presidente da Comissão Provisória do Plano Diretor que acreditou nessa idéia e nos ajudou nesse sentido. Não posso deixar, é claro, de lamentar profundamente que numa Casa Legislativa de 50 Vereadores, nós não tenhamos a presença de mais de dois, a princípio, porque eu tenho certeza de que ainda vão chegar outros Vereadores, atrasados. No entanto, até agora só eu mesma o Presidente estamos aqui.

Eu já sei bastante coisa nesse sentido porque fui lá! Vi a operação urbana Água Espraiada, em São Paulo, vi como ela mudou completamente o perfil de uma área que era degradada, subutilizada e que hoje vai tomar ares de um bairro de qualidade de vida elevadíssima, em São Paulo e, com espírito público, fiquei imaginando como seria maravilhoso se pudéssemos fazer alguma coisa em determinadas áreas do Rio de Janeiro que merece, não é? Ex-Capital Federal, uma cidade que é conhecida no mundo inteiro e a gente vê hoje que sofre com a desordem urbana, que sofre com a falta de planejamento, que sofre com o caos generalizado em que nos encontramos.

Essa preocupação foi a que me motivou a trazer essa palestra hoje aqui para os meus nobres colegas. Técnicos estão nos acompanhando e a gente vê que, infelizmente, esse espírito público não consegue contaminar os nossos pares aqui na Câmara de Vereadores. Mas, acho que desafios sempre são mais motivadores e que não me dou por vencida. Tenho certeza que essa sementinha, jogada hoje aqui, vai gerar frutos, até mesmo porque a presença do Presidente aqui, e posteriormente de outros membros da Comissão, fará com que eles parem de analisar os conteúdos aqui abordados e dentro disso as propostas serão feitas e haverão de prosperar.

Sobre o ponto Operações Urbanas especificamente, eu, em conversas com os próprios palestrantes, com o Vereador Paulo Frange, que também tem sido uma força muito grande para elucidar esses instrumentos na minha cabeça de advogada, tem sido excelente. Eu tinha algumas dúvidas, que eles vão estar abordando com vocês.

A primeira questão que eu queria muito saber é sobre a diferença entre operação consorciada e operação interligada. Por que é que em São Paulo não deu certo? Tiraram completamente esse instrumento de utilização em São Paulo. E por que é que a gente está insistindo com ele no Rio de Janeiro?

A questão da outorga onerosa, transferência do direito de construir e operação urbana, eu vejo que no Rio de Janeiro a nossa proposta é de transformar todo esse potencial a mais, que pode ser construído numa coisa só, e virar Cepac.

Em São Paulo, eu vi que Cepac é só para operação urbana. A forma que eles fazem, inclusive as vendas dos títulos, é completamente diferente da nossa. Tudo tem uma razão de ser. Eles vão apresentar isso para vocês. Eu achei imprescindível que nós tivéssemos conhecimento disso para errar menos, para facilitar o trabalho da Prefeitura, para, enfim, dar uma nova aplicação a esses institutos, a partir de quem já tem uma estrada trilhada, e não desbravando o mato, num atalho que pode levar a lugar nenhum.

Então, eu tenho algumas dúvidas. Pedi, inclusive, que tivéssemos acompanhamento de técnicos da Prefeitura, que se encontram presentes, para poder fazer o contraponto à proposta de São Paulo. O que vale em São Paulo e a proposta do Rio. Isso foi a coisa que mais doeu no meu coração, o que mais aborreceu nesse tempo todo que a gente tenta estudar o Plano Diretor do Rio de Janeiro, e é atrapalhado pelo Prefeito, pela visão dele de caos, porque ele gosta de governar no caos, não gosta de planejar nada. Foi justamente ver como é que são tratados os mapas, a questão da parte da visualização da proposta do Plano Diretor. Eu pedi aos palestrantes que me trouxessem uma cópia dos mapas que eles tiveram acesso. Eles têm acesso porque trabalham não só em São Paulo, como em outros estados. Eu queria mostrar o que são mapas para vocês, mapas que eu achava que a gente tinha que ter aqui no Rio de Janeiro. Faço questão. É uma coisa que dói na minha alma. Eu vou abrir aqui um mapinha e vou mostrar para vocês o que são mapas e o que a gente deveria ter em termos de mapas. Esse mapa chama-se “Síntese das Proposições e Diretrizes Espaciais do Projeto de Plano Diretor para Salvador”. Vou começar pela legenda.

Legenda: zona de uso predominantemente residencial, exclusivamente unifamiliar, exclusivamente residencial. Todas as zonas, limites de APAs, parques da natureza, corredores de alta capacidade do metrô, centros municipais. Tudo está aqui. Agora, vamos lá. Olha que lindo! Tudo dividido por cores. É “igualzinho” ao nosso, não é? Vocês já não viram isso? Não é a mesma coisa? “Igualzinho”, lindo!

A proposta assim: coloridinha, diferenciada, com legenda, as zonas. Olha, lindo! Igual ao nosso. Impressionante! Esse aqui é para os instrumentos de Política Urbana. Justamente instrumento de política urbana, operações urbanas consorciadas, vê se não é “igualzinho” ao que Rio de Janeiro fez?

Esse foi o de que mais gostei quando vi. Têm as operações que eles pretendem fazer ali no mapa – igual ao nosso. Todo mundo visualizou no Rio de Janeiro a mesma coisa? Pois é. Isso, todos os Vereadores receberam – igual a nós aqui.

Zoneamento e usos do solo – tão feio esse! Todas as zonas, locais, com rua! Igual ao nosso por cor. Olha bem. Lindo! Igualzinho!

O macrozoneamento, eu não posso dizer que a gente não o tenha – a gente tem um mapa de xerox, em preto e branco, com a área igual a esta aqui, com as regiões administrativas, macrozona, igual ao Rio de Janeiro – não foi?

Viu, Vereador Dr. Jairinho, os mapas que a gente tem?

Agora posso mostrar o que a gente recebeu do IPP? Com todo o respeito aos funcionários da Prefeitura.

É um mapa normal. Não é um mapa da proposta do Plano Diretor, não fala de zoneamento, não fala de nada. É um mapa da cidade, muito legal. Inclusive eu vou enquadrar e botar lá no meu gabinete para enfeitar.

Por isso é que nós brigamos tanto para ter uma assessoria técnica para nos ajudar, tendo em vista que a Prefeitura mesmo não fez a sua parte.

Gostaria muito que o Vereador Paulo Cerri, Líder do Governo, estivesse aqui hoje, para ele ver o que é mapa, o que a gente estava pedindo. Pena que ele não está... É porque não tem interesse, não é? Sinto muito...

Enfim, eu gostaria de mostrar para vocês as dificuldades que nós estamos tendo e dizer que aqui só tem gente guerreira. Aqui tem gente que tem interesse, pelo menos não são 50 alienados. Alguns Vereadores com certeza estão querendo fazer o diferencial – e eu me incluo nisso, como incluo o Vereador Dr. Jairinho e alguns que ainda se farão presentes aqui hoje.

Muito obrigada.

O SR. PRESIDENTE (DR. JAIRINHO) – Quero agradecer a presença dos técnicos que estão trabalhando conosco – a Tereza, a Ana Lúcia, o Pimenta, o Ralph, o Paulo Otino, a Silvana, a Aline, a Rita, todos – desculpe-me quem eu não citei o nome – que vão contribuir conosco para elaborar um Plano Diretor digno para a Cidade do Rio de Janeiro.

Quero passar a palavra para o Dr. Carlos Eduardo.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Boa tarde a todos.

Gostaria de agradecer a oportunidade de manifestação aqui nesta Casa.

Só para esclarecer, eu sou advogado. Nosso escritório teve a oportunidade de ser contratado pela Prefeitura do Município de São Paulo para assessorá-lo na formulação da Legislação e nos estudos necessários para a implantação de operações urbanas consorciadas em São Paulo. Não que elas já existissem antes do advento do Estatuto das Cidades.

A Lei Federal 10.257, o Estatuto das Cidades, trouxe uma série de modificações, uma série de ferramentas que permitiram uma implementação diferente de políticas urbanas para os municípios.

É importante destacar que desde 1970 já existiam discussões a respeito do conceito de solo criado, ou seja, a possibilidade de o Poder Público, por meio de instrumentos legais adequados, cobrar pela eventual utilização de parte de imóveis ou pela modificação do uso de imóveis. Essas discussões eram mais ou menos acaloradas, na Europa já vinham implantadas havia algum tempo, até que, finalmente, em 1988, com a Constituição, no Artigo 182, expressamente se consignou que caberia ao Poder Público Municipal estabelecer a política urbana, especialmente por meio de um Plano Diretor aprovado por Câmara Municipal, plano esse obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes.

O Estatuto das Cidades, que veio 13 anos depois, finalmente regulamentou esse Artigo 182 da Constituição, e, dentre os vários instrumentos de política urbana, ele criou as operações urbanas consorciadas. São Paulo já tinha algumas operações urbanas, não eram as operações urbanas consorciadas previstas no Estatuto das Cidades. Essas operações urbanas vieram se aprimorando ao longo do tempo, e acho que a gente pode dizer hoje que se errou muito em São Paulo. Nós tivemos muitos erros, mas esses erros foram muito importantes para que se entendesse exatamente qual o conceito de operação urbana consorciada, que o Estatuto das Cidades pretendeu criar e implantar, especialmente pelo conceito que a gente tem no Artigo 32, que é o “Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal” - e aí vem a novidade - “com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”.

Estamos falando aí de um instrumento que conta efetivamente com a participação da sociedade civil; e, mais ainda, conta com o financiamento pela sociedade. Esse é o grande diferencial, talvez de outras... Com o financiamento e com a fiscalização da sociedade civil - esse é talvez o interessante diferencial para outros instrumentos.

Em São Paulo ainda, quer dizer, depois do Estatuto das Cidades, nós tivemos o Plano Diretor, que regulamentou as operações urbanas consorciadas, leis específicas criando cada operação urbana consorciada e, depois, Decretos regulamento essas leis.

Na nossa apresentação, estamos indicando os instrumentos urbanísticos que temos previstos no nosso Plano Diretor em São Paulo, que são aqueles também previstos no Estatuto das Cidades e especialmente - eu poderia destacar aqui - a transferência do direito de construir, a outorga onerosa e a utilização dos chamados Cepacs - certificados de potencial adicional de construção - utilizados no âmbito de operações urbanas consorciadas.

(A Sra. Vereadora Cristiane Brasil fala fora do microfone)

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL - Passe, então, para outorga onerosa.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER - Nós achamos importante fazer muito bem a diferenciação do que seja outorga onerosa e do que seja um Cepac, porque aí foram os grandes erros que ocorreram em São Paulo e

que gostaríamos de contribuir para que eventualmente não se repetissem aqui no Rio de Janeiro.

A outorga onerosa confere ao seu titular um direito adicional de construir ou de alterar um uso em determinado imóvel. O indivíduo interessado paga à Prefeitura um determinado valor para adquirir esse direito e o utiliza num imóvel determinado. O que aconteceu - e foi um grande problema que nós tivemos em São Paulo no passado - é que a regra para a definição desse valor (outorga onerosa) não estava expressamente definido em Lei. Em cada situação havia uma fiscalização, quer dizer, uma análise da Administração e era atribuído um valor, às vezes excessivo e às vezes baixo e que muitas vezes foi objeto de contestações, inclusive no âmbito do Poder Judiciário.

Essa prática foi resolvida no Município de São Paulo. Hoje, mesmo a outorga onerosa já tem de antemão um critério definido em Lei para o seu cálculo, depende do valor venal do imóvel. Valor este atribuído anualmente numa planta genérica pelo município. Então, qualquer interessado, seja o proprietário do imóvel, seja um empreendedor ou seja um membro do Ministério Público, enfim, a sociedade civil já sabe quanto vai custar essa outorga onerosa.

Os valores obtidos pela outorga onerosa vão para um fundo comum de obras, ou seja, podem ser aplicados pelo Poder Público como bem entender. Não interessa onde foi adquirido o rendimento fruto dessa outorga onerosa. Pode ser numa região completamente diferente da cidade, desde que não seja no âmbito de uma operação urbana consorciada. Essa é uma exceção. Se não for esta a situação, o Prefeito pode utilizar os recursos em outras áreas da cidade.

A outorga onerosa é um direito da Prefeitura. Ela outorga para uma pessoa específica. Daí não ser caracterizado, como acontece com o Cepac, como um valor mobiliário. Ou seja, só um indivíduo pode adquirir essa outorga onerosa, que é o titular do imóvel. Essa é uma diferenciação grande que vai existir com o Cepac, como vamos ver logo adiante.

Um outro instrumento que está previsto no Plano Diretor de São Paulo, também, por conta do Estatuto da Cidade, é a transferência do direito de construir. Por meio dessa transferência, quando há interesse da Prefeitura do Município em assegurar que determinadas áreas não percam as suas características atuais, ou seja, por questões ambientais, históricas ou por outros motivos de interesse público, ela, então, pode limitar a construção naquele imóvel e, por conta da restrição do direito imposto a esse proprietário, ele pode pegar aquele potencial direito de construir, que ele teria naquele imóvel, e transferir para outros imóveis em outras regiões da cidade. Com isso, ele não teria o pre-juízo imposto pelo município.

É uma forma de você assegurar a manutenção de determinadas áreas sem necessariamente haver o desembolso por parte do Município. Ele, no máximo, vai deixar de arrecadar pela outorga onerosa em outra área e, aí, com regras também especificadas em Lei, ou seja, previamente conhecidas.

Hoje, uma situação prática que acontece em São Paulo é que a Prefeitura tem dificultado a transferência do direito de construir exatamente por concorrer com a outorga onerosa, onde há entrada de recursos aos cofres públicos.

E, finalmente, o objeto aqui da nossa Audiência hoje - as operações urbanas consorciadas. A operação urbana consorciada se aplica a uma área expressamente delimitada e, pelo próprio conceito da operação urbana consorciada, ela tem que ser auto-sustentável. Ou seja: existe um equilíbrio dentro de uma operação urbana

consoiciada onde a sociedade vai investir, adquirindo esse potencial adicional de construçã, esse Cepac, e os recursos obtidos com essa venda de Cepacs têm que obrigatoriamente ser utilizados nas intervenções urbanas previstas para operação naquele local.

Então, você tem, na verdade, o que a gente chama de um círculo virtuoso, ou seja: os interessados dão dinheiro ao Poder Público e constroem no local. O Poder Público, em contrapartida, aplica esses recursos em melhorias naquela região - melhorias que já são previamente conhecidas. Isso leva a uma valorização da área. Com isso, os imóveis têm uma valorização, o Cepac tem uma valorização, a Prefeitura arrecada mais e pode aplicar mais.

Para o funcionamento de uma operação urbana consoiciada, alguns elementos têm que, obrigatoriamente, estar presentes. Primeiro deles: de forma nenhuma a outorga onerosa que se aplica fora de operações urbanas consoiciadas pode ser utilizada dentro de operação urbana. E vice-versa: de forma nenhuma um Cepac que é utilizado dentro das operações urbanas, pode ser utilizado fora delas ou em outra operação urbana. Cada operação urbana tem o seu Cepac.

Para falar um pouquinho de Cepac... E aí houve uma participação importante em auxílio ao Município de São Paulo. existia uma dúvida jurídica no âmbito da Prefeitura de São Paulo do que era o Cepac e se a Prefeitura poderia simplesmente vir a público vender esses Cepacs.

O Estatuto da Cidade prevê, expressamente, no Art. 34, que os Cepacs poderiam ser emitidos pelo Poder Público para pagamento direito das intervenções ou das desapropriações realizadas em operações urbanas consoiciadas. Então, eu acho que é importante lembrar que Cepac, pela própria definição existente no Estatuto da Cidade, só é utilizado em operações urbanas consoiciadas.

Pois bem, esse Cepac, que é o Certificado de Potencial Adicional de Construção, poderia ser vendido livremente, independente do interessado ser ou não dono de um imóvel. Eu não preciso ser dono de um imóvel para comprar um Cepac. E, com esse Cepac na mão, ele pode fazer duas coisas: ele pode vincular a um terreno ou utilizar numa construção, ou pode, simplesmente, guardar, esperar a valorização desse Cepac e vender, negociar com um interessado.

Esse Cepac tinha cara de valor imobiliário. E, no Brasil, você tem toda uma Legislação estabelecida em Lei Federal e pela Comissão de Valores Mobiliários no sentido de regulamentar a emissão e distribuição e venda de valores mobiliários. Então, a Prefeitura de São Paulo fez uma consulta à Comissão de Valores Mobiliários, que definiu que Cepac é um valor mobiliário. Então, para a alienação do Cepac, você precisa se submeter às regras do mercado de capitais. Foi feita uma instrução pela CVM, a Instrução nº 401. E, hoje, existem duas operações urbanas consoiciadas já registradas na CVM. São as operações urbanas consoiciadas Faria Lima e operação urbana consoiciada Água Espraiada. Essas duas já estão registradas na CVM, portanto, habilitadas a vender Cepacs.

Nós fazemos essa consideração específica a respeito do Cepac para que não haja confusão com o instrumento da outorga onerosa. Cepac é uma coisa, outorga onerosa é outra coisa. Cepac é o uso em operação urbana consoiciada; outorga onerosa é o uso no resto da cidade na forma definida pelo Plano Diretor. E, principalmente, o Cepac, hoje, tem-se mostrado uma realidade muito importante; depois, o mercado aprendeu a trabalhar com o Cepac - e isso o Dr. Maurício vai

poder falar depois que a gente entrar especificamente na operação urbana consorciada Água Espraiada - que, no primeiro momento, causa perplexidade, e, num segundo momento, hoje, acho que não existem críticas, porque teve uma regra de jogo muito clara. Ele permitiu um planejamento por parte dos interessados do mercado imobiliário, dos investidores e do Poder Público de estar viabilizando a realização de algumas obras com recursos extra-orçamentários. Não há necessidade de empréstimo, não há infringência na Lei de Responsabilidade Fiscal, e, com o dinheiro que vem dos particulares para o estabelecimento dessas intervenções, sendo bastante específico, como funciona o Cepac. A Prefeitura de São Paulo faz leilões por meio da Bovespa, Bolsa de Valores de São Paulo. Os interessados adquirem - podem ser construtoras, podem ser fundos, pode ser o proprietário de um imóvel, qualquer pessoa física pode adquirir o Cepac. Uma vez adquirido esse Cepac, eles servem para que num empreendimento imobiliário eu possa construir acima do coeficiente básico da cidade. Nas operações urbanas, nós podemos chegar até quatro vezes o coeficiente, sendo que, na maioria dos locais, São Paulo baixou o coeficiente para um, em alguns lugares, dois.

Então, para eu chegar até quatro, eu tenho que adquirir os Cepacs correspondentes. Porque já existe uma fórmula definida para cada setor dentro da operação urbana de quantos Cepacs eu preciso, seja para construir acima do coeficiente, seja para alterar o uso - notificação de parâmetros, que também é uma utilização do Cepac. Então, no momento que desejo utilizar, simplesmente vou à Prefeitura. A Emurb, que é a Empresa Municipal de Urbanização, faz o cálculo de quantos Cepacs são necessários. Ela faz o controle e confirma que você tem aquela quantidade de Cepacs, então, ela te dá uma certidão autorizando a construção naqueles limites com modificação de uso. Uma segunda opção, que ainda tenho é, se não quero fazer o meu empreendimento imobiliário agora, existe um limite de Cepacs que podem ser utilizados em cada área. Isso é para evitar problemas de adensamento - ou isso fica estabelecido no estudo de impacto ambiental, e eu posso simplesmente vinculá-lo a um terreno, ou seja, ainda que eu não construa agora, o meu terreno já fica com aquele direito de chegar até aquele coeficiente máximo, ainda que eu vá fazer daqui a 10 anos.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER - Eu posso até repetir a pergunta: “Isso pode ser levado ao Registro de Imóveis? Não. A gente não consegue levar ao Registro de Imóveis ainda, porque a Lei de Registros Públicos é federal. Precisaria haver uma modificação na Lei de Registros Públicos. Hoje, o controle disso é feito no âmbito municipal. A própria Prefeitura registra e dá uma certidão de que há vinculação do terreno. Gostaríamos de conseguir colocar no Registro de Imóveis, mas ainda não conseguimos, não depende só da Prefeitura de São Paulo. Então eu posso vincular o terreno ou eu posso utilizar na construção, ou em alguns investidores que adquiriram Cepacs e estão esperando uma valorização para depois vender esses Cepacs. Só para ter uma idéia na operação urbana Água Espraiada, o valor original de cada Cepac era de R\$ 300; no último leilão que tivemos, eles foram vendidos a R\$ 411, isso em um período de dois anos. Isso pelo lado do particular que quer utilizar o Cepac.

Pelo lado do Poder Público o que acontece: por conta da regulamentação que a CVM estabeleceu para Cepac todos os recursos obtidos com a venda de Cepac vão para uma conta separada da Prefeitura, essa conta só pode ter liberação de

recursos com autorização de um agente fiscalizador. Ou seja, a CVM para permitir que o município venda Cepac, exige a contratação de um agente fiscalizador, no caso de São Paulo é a Caixa Econômica Federal que tem que autorizar a liberação de recursos, que somente podem ser utilizados, naquelas intervenções indicadas à CVM ao mercado para emissão dos Cepacs. O dinheiro vem carimbado, não há possibilidade de utilização desse recurso para outra finalidade senão àquelas divulgadas num prospecto ou mercado que contaram com a aprovação da CVM. A Instrução 401 da CVM é tão rígida que só permite uma nova emissão de Cepac se houver terminado as intervenções da emissão anterior. Dois, se tiver terminado a distribuição, a venda desses Cepacs e os recursos por qualquer motivo não foram suficientes e, mesmo assim, só para que se termine aquelas intervenções, ou três, se de alguma forma forem assegurados os recursos necessários para finalização daquela intervenção, seja por meio de empréstimo, ou por recursos orçamentários.

Isto é para impedir que a mudança política leve ao abandono de uma determinada intervenção e o início de uma nova, ficando esqueletos ou obras pela metade. A operação urbana consorciada tem uma longa duração, 10, 12, 15, 20 anos. A CVM exige, na hora em que ela defende o mercado, que se o investidor comprou um valor mobiliário porque ele estava financiando determinada intervenção, não pode o Poder Público depois utilizar o recurso dele, a captação de poupança popular para outra finalidade. Isso tem funcionado bem em São Paulo nas operações que estão em curso.

Uma outra vantagem do Cepac dentro de operação urbana consorciada e a outorga onerosa é que o Cepac se pode alienar a qualquer momento. A outorga onerosa a Prefeitura só obtém o recurso no momento em que alguém quer efetivamente construir acima do potencial do coeficiente básico de construção. No caso do Cepac, o município tem condições de receber os recursos antes, estabelecer as melhorias na área, para depois o mercado alcançá-la e então partir para as construções e tudo o mais.

Para concluir na parte das vantagens do Cepac, destaco que, uma vez estabelecida a operação urbana consorciada, como ela se auto-sustenta, o município tem condições de canalizar recursos de seu Orçamento para outras regiões que não tenham tanto interesse comercial, que não sejam de interesse para o mercado imobiliário, que jamais atrairiam um investimento particular para a implantação de intervenções urbanas.

Duas outras características que estão na regulamentação da CVM, dentro das operações urbanas consorciadas: toda emissão do Cepac exige a publicação de um prospecto. Esse prospecto é um documento oficial em que você tem de informar ao mercado toda a Legislação, todas as características da obra ou das intervenções que vão ser feitas. Os contratos já existentes têm de ser publicados, e qualquer alteração nas condições da emissão tem de ser imediatamente informada ao mercado, da mesma forma. Além da constante informação ao mercado, há a exigência da publicação de relatórios trimestrais pela Prefeitura emissora, demonstrando quantos Cepacs foram vendidos, quantos Cepacs foram utilizados, os valores pagos nos últimos Cepacs, para que o mercado possa efetivamente acompanhar o andamento da operação, quanto dinheiro foi arrecadado e onde foi utilizado. Essa transparência acaba gerando também um efeito positivo, no sentido de que o mercado imobiliário vai atrás de áreas que ele sabe que efetivamente vão receber melhorias nos próximos anos.

Vou passar para o Eduardo, porque há uma parte mais urbanística.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR - Continuando a comparação de Cepac com outorga onerosa, a outorga onerosa e a transferência do direito de construir - principalmente a outorga onerosa - adensam a cidade aleatoriamente. A outorga onerosa em São Paulo é um instrumento que o construtor pode comprar a qualquer momento. O preço dele está definido em Lei. Ele vai ao caixa da Prefeitura quando quer construir em um terreno específico, quer aumentar a área construída: a Lei prevê o preço, vinculado ao valor do IPTU do terreno, e ele o compra.

Então, não é um instrumento de planejamento urbanístico. Pode-se construir em qualquer lugar. Já o Cepac está vinculado à operação urbana e tem padrões urbanísticos específicos. O Maurício vai explicar um pouco melhor a Operação Urbana Água Espraiada. Mas os padrões urbanísticos determinados para ser utilizados pelo Cepac foram discutidos com a sociedade, com a comunidade e têm um aproveitamento urbanístico mais otimizado. Por exemplo, existem lotes mínimos, áreas mínimas para um lote, para que se possa aderir à utilização de um Cepac. Em alguns casos, é de 1.000m²; em outros casos, 2.000m². Recuo maiores são estabelecidos. Taxas de ocupação são estabelecidas, bastante restritivas. Dessa maneira, não existe um adensamento aleatório. Os prédios podem ser altos, o gabarito pode ser alto, mas a taxa de ocupação, normalmente, é de 25% do terreno somente, e o recuo chega a ter até seis metros.

Então, em São Paulo, está-se construindo um bairro novo no entorno da operação urbana da Avenida Roberto Marinho, Operação Água Espraiada, onde vai haver prédios altos, mas a comunidade vai ser favorecida porque vai estar bastante protegida.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL - Eduardo, vou aproveitar para dizer que estive lá. Realmente, é uma coisa inacreditável. Muito legal!

O SR. PRESIDENTE (DR. JAIRINHO) - O senhor teve acesso ao Plano Lúcio Costa? Ele prevê uma taxa de ocupação de 30%...

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR - O Cepac, como definido na operação urbana, beneficia moradores e usuários da região, facilita o planejamento de novos investimentos e reduz o desequilíbrio do sistema viário, porque, exatamente, ele está... É um dinheiro carimbado. A grande vantagem do Cepac é ser um dinheiro carimbado. Ele só pode ser usado na região, e o uso dele é previamente estabelecido por Lei. Então, vai adensar uma região, e ela, ao mesmo tempo, está vendo sua estrutura viária melhorada. Há uma constante sintonia, também, entre moradores, usuários permanentes, proprietários de terreno, investidores privados e ambientalistas. Daí, é definido pelo Estatuto da Cidade e foi respeitado nas operações urbanas de São Paulo. Na apresentação do Maurício, vamos ver o caso específico da Operação Urbana Água Espraiada. Ele foi o Presidente da Emurb, que é a Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo, responsável pela coordenação das operações urbanas, na época da implantação dessa Operação. Foi a pessoa que liderou a transformação das leis antigas e da operação urbana que existiu em São Paulo antes do Estatuto da Cidade, adaptando

a Operação Urbana Água Espreada às definições previstas no Estatuto. Ele vai falar, então, especificamente, sobre a Operação Urbana Água Espreada.

O SR. PRESIDENTE (DR. JAIRINHO) - Com a palavra, o Conselheiro Maurício Faria Pinto.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Eu gostaria de, em primeiro lugar, agradecer o convite da ilustre Vereadora Cristiane Brasil, que, a partir de contatos, me chamou para esta exposição. Eu gostaria de cumprimentar o ilustre Vereador Dr. Jairinho, Presidente desta Comissão, e dizer que para mim é um momento muito especial. Tive a oportunidade de ser Vereador em São Paulo por duas legislaturas, e o contato, então, com a Câmara de Vereadores do Rio de Janeiro é sempre algo muito forte, muito importante. Hoje, sou Conselheiro do Tribunal de Contas do Município de São Paulo. Como os senhores provavelmente sabem, existem só dois municípios que têm Tribunais de Contas em nível municipal, que são exatamente São Paulo e Rio de Janeiro. Nesta data, está ocorrendo, inclusive, um evento do Tribunal de Contas do Município do Rio de Janeiro do qual vou participar. Aproveitei esta oportunidade e não recusei este convite porque, embora já se tenham passado quatro anos e meio desde aquela experiência como Presidente da Emurb, foi para mim muito importante ter podido participar dela, e é uma satisfação poder dar o meu testemunho. Então, eu queria falar da minha satisfação em estar aqui a agradecer enfaticamente a oportunidade.

O que eu gostaria de destacar, e talvez possa ter um significado e uma utilidade especial para os senhores que estão discutindo o Plano Diretor do Rio de Janeiro, são dois conceitos que foram muito importantes para o desenvolvimento da Legislação Urbanística do Município de São Paulo. O primeiro conceito é o do solo criado. Tradicionalmente, até os anos 80, no Município de São Paulo, o que ocorria é que surgiam demandas, pela própria dinâmica urbana, no sentido de que uma determinada região – ou determinadas regiões – tivesse o zoneamento alterado, permitindo um aproveitamento mais intensivo dos lotes. Até então, normalmente isso era feito por mudanças na legislação de zoneamento. Mudava-se o zoneamento, atribuindo aos lotes novos potenciais construtivos, novos usos. Quando isso é feito pelo município, quando uma nova legislação de zoneamento amplia os direitos construtivos e os direitos de uso, o que ocorre é que isso agrega valor à propriedade imobiliária.

De um modo geral, o valor do lote é definido pela sua localização e pelos seus parâmetros urbanísticos. Até os anos 80, essa agregação de valor dada por uma mudança de zoneamento, que tinha um caráter mais permissivo, esse valor adicional era incorporado pelos proprietários dos respectivos lotes. Naquela ocasião, passou-se a discutir, em São Paulo, o que já era discutido internacionalmente, a idéia de que o mais correto seria que houvesse um índice urbanístico básico para os lotes que, conceitualmente, corresponderia ao direito que o proprietário do lote tem de nele edificar sua moradia ou nele edificar algo que signifique um empreendimento econômico de caráter familiar ou individual. É o uso do lote para fins individuais ou familiares, e que esse seria, assim, um direito básico, inerente ao proprietário do lote.

Quando aquele lote recebesse um empreendimento imobiliário, especialmente relacionado à idéia da verticalização, ou seja, um edifício de

escritórios, de uso mais intensivo, em geral ligado à atividade imobiliária, seria razoável, então, que o Poder Público partilhasse aquela valorização imobiliária. Por quê? Porque quando há esse adensamento, essa verticalização, essa maior intensidade de uso do lote vai haver uma sobrecarga da infra-estrutura urbana, naquele ponto. Então a idéia seria, pelo conceito do solo criado, que uma parte dessa valorização imobiliária fosse cobrada, na atividade imobiliária, e que isso servisse para recompor, para atualizar a infra-estrutura que estaria sendo sobrecarregada pelo adensamento.

Então, São Paulo viveu, durante muitos anos, esse esforço de introdução da idéia do solo criado. Penso que isso é importante porque, quando surge a discussão do Plano Diretor de São Paulo, surge também a discussão jurídica, no seguinte sentido: saber se os direitos construtivos existentes até então eram direitos adquiridos e incorporados à propriedade do lote, ou se o município poderia, em função de necessidade de planejamento urbano, diminuir índices urbanísticos, restringir direitos construtivos pré-existentes.

Esperava-se, inclusive, uma batalha jurídica em torno disso, porque a opção do Município de São Paulo foi a de entender que ele poderia reduzir coeficientes de uso e, inclusive, restringir o coeficiente de ocupação e usos, que isso não era um direito adquirido pelo proprietário do lote. Portanto, poderia ser objeto de restrição, de redução. Esperava-se uma batalha jurídica que não ocorreu. Houve o reconhecimento, inclusive pelo mercado imobiliário, de que o município teria esse direito, com base em regras ou em princípios de planejamento urbano, de até mesmo reduzir coeficientes, como foi feito em São Paulo. Porém, de uma maneira negociada, com um processo de transição. Mas houve, efetivamente, esse marco da afirmação de que o município pode reduzir índices urbanísticos do lote, sem que isso viole direitos adquiridos pelo proprietário do lote.

Eu penso que esses dois conceitos, o conceito do solo criado e a idéia de que os direitos de construir no lote não se incorporam como direitos adquiridos daquele proprietário e podem ser objeto de restrição, foram duas questões muito importantes no Plano Diretor e que estarão presentes na operação urbana consorciada Água Espraiada. Eu digo isso porque é possível que também aqui no Rio de Janeiro essas questões, essas duas discussões, apareçam na discussão do Plano Diretor.

A operação urbana Água Espraiada foi, em São Paulo, a primeira operação urbana consorciada feita dentro das normas do Estatuto da Cidade. Nós tínhamos operações urbanas anteriores ao Estatuto da Cidade, em São Paulo, mas a operação urbana Água Espraiada é aquela que aplica integralmente os instrumentos, as normas, as diretrizes do Estatuto da Cidade, enquanto operação urbana consorciada.

E qual é o pressuposto, para que uma operação urbana consorciada tenha êxito? Eu entendo que o pressuposto fundamental é que naquela área da operação, naquele perímetro da operação, existe uma demanda por coeficiente de aproveitamento e por usos, acima daquilo que a legislação normal de zoneamento permite. Tem que haver uma demanda por potencial construtivo adicional e por novos usos, ou seja, tem que ser uma área da cidade que apresente, ou que já apresente um grande dinamismo imobiliário, ou que tenha um grande potencial de dinamização imobiliária. Porque é preciso que os interessados tenham interesse em pagar por um adicional construtivo ou por um uso novo, acima do zoneamento

normal. O que acontece na operação urbana? Prevalece o zoneamento básico na área da operação. Se o proprietário do lote não quiser participar da operação, ele pode edificar dentro das normas do zoneamento básico. Agora, se ele quiser ter acesso ao potencial construtivo adicional ou a novos usos, ele vai pagar por esses direitos construtivos adicionais. E quem faz isso, em geral, é o empreendedor imobiliário. E, quando surge o empreendedorismo imobiliário, surge então a demanda por um potencial construtivo maior, por um uso novo.

Isso é importante porque mesmo em São Paulo houve alguma confusão nesse sentido. A tentativa de fazer operações urbanas, em áreas da cidade, que não têm dinamismo imobiliário. E o que aconteceu é que, nessas situações, essas outras operações urbanas até agora não vingaram. Por quê? Porque os empreendedores podem aproveitar os lotes dentro do zoneamento básico e, ao invés de pagar a outorga onerosa, eles compram lotes maiores e fazem edifícios menores, mas atendendo a um mercado que é menos dinâmico, uma demanda menos ampla naquelas áreas.

Como já foi dito, a operação urbana consorciada do Estatuto da Cidade exige uma Lei específica municipal. Então, tem que ter uma legislação especial para essa operação. Tem que haver uma Lei da operação urbana X ou Y. No caso, a Lei da Operação Urbana Água Espraiada é uma Lei municipal especial para aquela operação urbana. Essa Lei, seguindo os Estatutos da Cidade, vai definir, em primeiro lugar, o perímetro global da operação, ou seja, qual é o perímetro do tecido urbano em que vigora a operação, em que se aplica a operação. E naquele perímetro então, é que haverá essa lógica de acesso ao potencial construtivo adicional ou a novos usos, mediante o pagamento do solo criado.

No caso da operação urbana Água Espraiada, eu tenho algumas imagens, mas não sei se há condições de acompanhar.

(Assume a Presidência a Sra.Vereadora Cristiane Brasil, Presidente da Comissão do Idoso)

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Joga na televisão para eles verem, porque tem como acompanhar, sim.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Ao olharem essa imagem, do lado esquerdo, temos uma das marginais do Rio Pinheiros, em São Paulo. Há uma espécie de uma perpendicular, que está horizontal, que é exatamente o eixo da nova Avenida Água Espraiada. E, na outra extremidade, temos como se fosse um H distorcido, o sistema Anchieta-Imigrantes, que é a grande interligação da capital com o ABC, com a Baixada Santista e com o Porto de Santos. Então, na verdade, temos uma espécie de um H distorcido: esse eixo da Marginal Pinheiros, o Eixo da Avenida Água Espraiada e o eixo do sistema Anchieta-Imigrantes.

Nessa operação urbana Água Espraiada, vamos ter uma condição excepcional e até rara que é a seguinte: teremos uma área, digamos nobre, dinâmica do ponto de vista imobiliário, que é a área do eixo da Marginal do Rio Pinheiros. Temos essa perpendicular da Avenida Água Espraiada e na interligação, quando se aproxima do que será a interligação com o sistema Anchieta-Imigrantes, mas vamos ter bairros de estrutura urbana precária, bairros de classe média baixa e bairros, inclusive, de rendas mais baixas. Então, você tem, no perímetro da

operação, diferentes situações de mercado imobiliário, de configuração da estrutura urbana e dos extratos de renda, de tal forma que, no caso desta operação especial, é possível, na lógica da operação, obter essa contrapartida da operação urbana, do solo criado nas áreas mais dinâmicas para promover uma urbanização mais qualificada das áreas de urbanização precária, de menor renda.

Há, de certa maneira, um procedimento de redistribuição de valor dentro do próprio perímetro global da operação.

Essa área global da operação, por sua vez, foi subdividida – o que nós chamamos de subperímetro – procurando identificar seis subáreas, de acordo, cada uma delas, com suas características de conjunto urbano, de estrutura urbana que guardasse uma certa identidade comum, ou características comuns. Foram sendo estabelecidas certas regras urbanísticas específicas para cada subperímetro no conjunto da operação urbana como um todo.

Como eu disse, temos duas subáreas de urbanização mais precárias, mais limitadas, regiões pouco estruturadas urbanisticamente.

Essa imagem é interessante, porque está identificada como o eixo da Marginal Pinheiros, que é uma área nobre. Para vocês terem uma idéia, ali está a nova sede da TV Globo. O eixo da Marginal Pinheiros, por razões de localização, de posicionamento estratégico é onde, em São Paulo, hoje, existe espaço para implantação de centros de comando empresarial – lotes mais amplos em que você pode implantar os chamados edifícios inteligentes, que abrigam as sedes de grandes grupos empresariais. É uma área muito especial, inclusive, em termos da atividade econômica do terciário de ponta em São Paulo, que é exatamente onde existe o espaço de implantação de novos centros de comando empresarial.

É também nessa área que vem sendo implantada uma hotelaria de ponta, onde vêm sendo implantados empreendimentos residenciais de alto padrão, empreendimentos complexos, que misturam o uso residencial, o uso comercial, o uso de serviços, também de alto padrão. Portanto, é uma região em São Paulo para onde está se expandindo essa atividade de ponta, ou seja, tanto uso residencial de alto padrão como a implantação de edifícios modernos de comando empresarial. É, portanto, onde existe essa demanda por potencial construtivo mais elevado e por usos mais qualificados.

Aqui, temos a implantação de uma conexão que transpõe o Rio Pinheiros – é uma ponte dupla, uma infra-estrutura muito especial com grande capacidade de reestruturação do sistema viário. A idéia foi, aplicar o que outros países estão fazendo, da retomada da ponte como obra de arte, como referencial urbano, como obra de arquitetura sofisticada, como marco urbano. Decidimos, então, fazer uma ponte que tivesse essas características como elemento simbólico de renovação urbana, de dinamização urbana, além das suas funções fundamentais que são de potencialização da circulação viária.

Aqui já é a ponte em obras. O que vocês vêem do lado esquerdo é o outro lado da margem do Rio Pinheiros em que há uma faixa da operação urbana. Essa faixa vai permitir toda uma conectividade, toda uma interligação dinâmica para potencializar o outro lado do Rio Pinheiros, onde está a nova Avenida Água Espraiada e que se desdobrará naquela ligação com o sistema Anchieta-Imigrantes.

A operação urbana Água Espraiada teve também uma preocupação com o desenho urbano, de acordo com as características de cada subperímetro e os seus respectivos bairros. Então, naquelas áreas em que já há um desenho urbano de

certa qualidade, a idéia é preservar e melhorar o desenho urbano já qualificado. Nas áreas de urbanização precária, é dar um desenho urbano com um mínimo de qualidade para aquelas áreas que precisam de reestruturação.

Então, foi muito importante, e é muito importante, na operação urbana, você ter um plano urbanístico, você ter um projeto de desenho urbano.

Na operação urbana Água Espraiada, nós temos então a idéia do adensamento. Na operação urbana Água Espraiada, se nós tivermos, de um lado, o total de metros quadrados de área construtiva adicionais oferecidos, nós vamos ter uma limitação, que é a seguinte: existe um total, em tese, potencialmente permitido, mas a operação urbana, na verdade, restringiu desse total uma parcela apenas, que poderá ser objeto de utilização. É o que nós chamamos de uma lógica de escassez do adensamento: limitar o adensamento, para com isso gerar mais demanda. Quem chegar primeiro, quem utilizar primeiro o potencial construtivo adicional terá vantagens. Quem chegar depois de esgotado o potencial construtivo adicional, perde a oportunidade da operação urbana.

A idéia de combinar limitação do adensamento, para evitar um excesso de adensamento, com uma outra lógica, que é ou você limitar o adensamento, você cria escassez e incentiva que os empreendedores tenham pressa em empreender e utilizar aquele potencial construtivo e aqueles usos novos oferecidos.

Segundo, a questão do espaço público. Na operação urbana Água Espraiada, parte-se da idéia de que o desenho do chão público é um elemento-chave na definição da qualidade do conjunto urbano. Então, procurou-se fazer o desenho urbano respeitando as características de cada trecho da operação. Por exemplo, onde passa a nova Avenida Água Espraiada e você tem bairros residenciais no seu entorno, existe uma série de mecanismos que visam a atenuar o impacto desse trânsito longitudinal nos bairros residenciais. Você vai ter certas vias intermediárias para proteger o bairro, vias de acesso ao bairro; você vai ter paisagismo de proteção ambiental, inclusive de proteção contra impacto excessivo nos bairros laterais. Você vai ter, então, uma série de mecanismos de desenho urbano para permitir a convivência das funções urbanas – a convivência da função da avenida com o uso residencial, e assim por diante.

Dentro disso ainda, nós, na operação, procuramos incentivar o remembramento dos lotes. Para entrar na operação urbana, o lote tem que ter um tamanho mínimo, porque, junto com as regras de aproveitamento daquele lote – recuos, taxa de ocupação –, isso permite uma volumetria urbana mais interessante e menos concentrada – lotes maiores, com recuos, calçadas largas –, tendo então uma volumetria urbana mais bem desenvolvida em termos do que é ocupado e do que é livre no espaço urbano.

Um elemento muito interessante na operação urbana Água Espraiada que, com o tempo, vai mostrar sua força, é o seguinte: para que um lote entre na operação, ele não só tem que ter um tamanho mínimo como ele tem que doar uma faixa frontal para o alargamento de calçada. É condição para participar da operação a doação de uma faixa frontal do lote para o alargamento de calçada, exatamente dentro da idéia de que calçadas mais largas, com paisagismo, com verde, com trajeto bem definido para o pedestre, isso é um elemento fundamental de qualificação do ambiente urbano.

Nós temos também regras de mistura de usos, porque, ainda na área da operação urbana Água Espraiada, nós tivemos uma experiência em São Paulo, na

Avenida Berrini, de concentração excessiva de uso não-residencial – comercial e serviços. Isso foi negativo para o funcionamento do conjunto urbano, porque, nos finais de semana e à noite, esta área ficava muito morta, sem fluxos urbanos. Então, um dos elementos urbanísticos que é recomendado no mundo inteiro é você sempre misturar o uso residencial com os outros usos, o comercial e de serviços.

Na operação urbana Água Espreada, você tem regras, você tem um mínimo de 30% de utilização residencial, para assegurar essa presença dos moradores como elemento que dá vida ao ambiente urbano, ao conjunto urbano.

Então, como eu já disse, há um projeto de desenho urbano. Há, também, na operação urbana, uma gestão bem definida. Ou seja, há um órgão de gestão do qual participam todos os grandes atores sociais presentes na operação: os moradores dos bairros residenciais, os moradores dos movimentos de favelas, a OAB, o IAB (Instituto dos Arquitetos), o setor imobiliário, o setor da construção civil, etc. Então, todos os atores interessados no bom funcionamento da operação participam de um órgão de gestão da própria operação.

Nós temos ainda, nesse caso da Água Espreada, a presença anterior de favelas na área da operação e está definido... Não tenho foto aqui para mostrar... Tenho foto que dá para ter uma idéia da precariedade de algumas estruturas urbanas.

Não dá para ver bem, mas aí você vê uma estrutura urbana precária, com a presença, inclusive, de ocupações de favelas. Então, a idéia é gastar uma parcela considerável dos recursos da operação para oferecer uma alternativa de moradia aos moradores de favelas. É a replantação dos moradores de favelas em habitações de interesse social, numa localização que seja próxima da área de ocupação – se for possível, dentro da própria área ou de área que seja próxima –, evitando-se, então, aquele fenômeno da mera expulsão de moradores. Então, uma parte muito importante dos recursos está destinada à habitação de interesse social.

Bem, como já foi dito, existe um plano de obras – e isso faz parte das regras do Estatuto da Cidade, que a Lei da Operação Urbana já tem que definir o plano de obras da operação. Os recursos da contrapartida têm que obrigatoriamente ser empregues dentro da operação urbana; e não apenas dentro, mas seguindo o plano de obras, o plano de investimentos que a própria Lei da Operação Urbana já especifica.

Gostaria só de comentar quais são as vantagens da operação urbana para o conjunto da cidade. A vantagem maior que eu ve-jo é a seguinte: a operação urbana, quando ela atua numa área dinâmica, do ponto de vista imobiliário, vai permitir que sur- jam empreendimentos imobiliários, em geral com padrão médio ou mais elevado, e isso vai representar uma receita adicional de IPTU significativa. A receita adicional de IPTU, no caso de São Paulo, para esses grandes edifícios inteligentes, para esses grandes empreendimentos de padrão elevado, que geram uma receita adicional de IPTU elevada, até porque o IPTU em São Paulo tem uma certa progressividade. Além disso, tem também as receitas de ISS (Imposto sobre Serviços), que será mais arrecadado, com um maior volume, exatamente ligado ao terciário de ponta, aos serviços modernos.

Então, você vai ter, além da receita da contrapartida urbanística do Cepac, que vai ser investido na operação, você vai ter uma receita permanente de impostos municipais (IPTU e ISS) que vai sofrer um acréscimo de valor, porque você está lidando com empreendimentos imobiliários de padrão mais alto, que, por sua vez, vão recolher, as atividades ali exercidas, também um imposto maior e o IPTU também vai ser mais alto. E isso poupando o Orçamento público.

A operação urbana permite que você recomponha aquela estrutura com recursos da própria operação, sem onerar o Orçamento público; e mais ainda: você vai agregar ao Orçamento público esse adicional de IPTU e ISS, que aumenta significativamente quando você lida com atividades dinâmicas, com atividades de ponta. Então, isso também vai reforçar o Orçamento público. Tanto que em São Paulo, mesmo com as variações da conjuntura econômica no Brasil, as receitas do município crescem a cada exercício, porque é uma cidade com uma atividade econômica dinâmica, e parte desse dinamismo está localizado nessas áreas de maior centralidade econômica, de comando empresarial, de atividades e terciário moderno.

Bem, em linhas gerais, é isso o que eu colocaria. Depois eu vou deixar as imagens aqui. Vocês poderão ver em cada subperímetro, com as imagens, as características diferenciadas destes, e esse sentido de conjunto da operação urbana Água Espraiada. Porque é interessante o seguinte: a dinâmica de uma operação urbana não é linear. Porque agora, com os primeiros recursos dos primeiros leilões de Cepac e com os primeiros investimentos, nós teremos, no prazo de alguns meses, a inauguração daquela ponte que eu mostrei. Aquela ponte dará uma nova acessibilidade à região e vai acelerar a dinâmica imobiliária. Só que, aí, uma dinâmica imobiliária que já é acelerada, com infra-estrutura.

Além disso, houve um acordo, agora, do Governo do Estado com a União, em que o Governo do Estado vai se associar à Prefeitura para fazer aquela ligação com o sistema Anchieta-Imigrantes, com recursos do PAC. Então, vai haver uma antecipação de investimentos por parte, não do município, mas do Governo do Estado. Vai se discutir se depois o município vai repor o valor desses investimentos com o Cepac ou não, mas o fato é o seguinte: a operação tendo se iniciado, ela já gerou uma dinamização que se desdobra. E que se desdobra com a implantação da ponte e os benefícios dinamizadores da ponte, e a própria dinâmica já acelerada levou a que o próprio Governo Federal visse a importância dessa interligação ao sistema Anchieta-Imigrantes e incluísse no PAC essa obra.

Então, nós devemos ter, no prazo de dois, três anos os dois grandes elementos de acessibilidade implantados. Ou seja: a ponte, o sistema Anchieta-Imigrantes interligado com a nova Avenida Água Espraiada e os investimentos de urbanização da dinamização da operação, com mais receita de Cepac.

Até agora, quer dizer, mesmo sendo uma fase inicial da operação, sendo o primeiro ciclo da operação, nós já temos uma arrecadação de 250 milhões de reais em Cepac, o que não é pouco – já é um valor expressivo. Valor já sendo investido na área da operação e gerando dinamismo e ampliando o próprio potencial da operação.

Então, em linhas gerais, era isso. Depois, talvez, nas perguntas, a gente possa acrescentar mais alguma coisa.

Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Nesse momento, passo a palavra ao senhor assessor da Secretaria Municipal de Urbanismo do Rio de Janeiro, arquiteto urbanista Sydney Menezes.

O SR. SYDNEI MENEZES – Boa-tarde, Vereadora. Boa-tarde a todos, colegas, palestrantes. Em primeiro lugar, o que assistimos aqui, brilhantemente apresentado por São Paulo, são experiências resultantes da aplicação concreta de uma legislação que trata de assuntos específicos, sendo possível porque, no plano que trata das grandes diretrizes urbanas, esses assuntos, lá, foram contemplados.

Aqui no Rio de Janeiro, nós ainda estamos discutindo a fase de elaboração do Plano Diretor. Portanto, estamos ainda discutindo as grandes diretrizes que nortearão nosso novo Plano Diretor. A partir daí, entendemos – e lá no texto da Lei isso é demonstrado – a necessidade e a importância de avanço nessa discussão, para o detalhamento e para a elaboração da legislação específica e que regule todas essas ações.

Por orientação do Secretário de Urbanismo, Augusto Ivan, a Secretaria está, na medida do possível, disponibilizando o seu quadro técnico, seus assessores para acompanhar esse processo aqui na Câmara, já que o Plano Diretor tramita nesta Casa, e a responsabilidade política pelo fechamento desse processo é da Casa Legislativa. Aliás, uma grande conquista, a partir da Constituição de 1988, quando, finalmente, atendendo a uma velha luta do Movimento de Reforma Urbana no Brasil conseguiu colocar e introduzir com clareza, a princípio, nos seus dois dispositivos 182 e 183, a legitimidade, a necessidade de se resgatar para as Casas Legislativas Municipais o princípio doutrinário da aplicação da elaboração da legislação urbanística e edilícia. Por isso que nós conseguimos em 1992 aqui no Rio de Janeiro – e quando digo nós, eu me refiro à sociedade, eu me refiro ao Poder Público, à população – reproduzir um Plano Diretor que permitiu, inclusive, incluir princípios fundamentais, instrumentos importantíssimos sob o ponto de vista da reforma urbana, que foram só depois apresentados através da aprovação da Lei Federal do Estatuto da Cidade.

É bem verdade que de 1992, um Plano Diretor, para cá, diversos dispositivos não conseguiram alcançar os seus objetivos, porque não foram realmente regulamentados. E cabe aí uma autocrítica tanto ao Poder Executivo quanto ao Poder Legislativo do acompanhamento da implantação do então Plano Diretor de 1992. E, hoje, o que se verifica é a oportunidade da revisão que, na verdade, a palavra não seria essa – na verdade seria a elaboração do novo Plano Diretor – verifica-se a oportunidade, mais uma vez, ali encontrada desses instrumentos aqui citados como outorga onerosa, como a transferência do direito de construir e como as operações urbanas de uma forma geral, no caso aqui do Rio de Janeiro, nós tratamos essas operações com as suas particularidades.

Mas o importante é que, nesse processo de discussão do Plano Diretor na Câmara de Vereadores, esse conceito possam ser aprimorados e possam ser complementados.

Eu não quero me estender. Eu teria até algumas dúvidas e perguntas a fazer, mas prefiro ficar por aqui e passar a palavra de volta à Presidente da Sessão para que a nossa colega da Secretaria de Urbanismo, Cláudia Muricy, possa expor e fazer alguns importantes comentários. Porém, antes de finalizar, quero mais uma

vez registrar que amanhã, atendendo a um pedido desta Casa, a nossa Subsecretária Municipal de Urbanismo, Dra. Madalena, acompanhada da nossa Coordenadora de Planejamento Dra. Alice, estarão aqui participando de um Seminário a partir das 14h com um tema específico da questão mais conceitual do Plano Diretor. E a Cláudia está me lembrando que na próxima semana estarão aqui a colega Marlene e o próprio Secretário de Urbanismo Dr. Augusto Ivan, discutindo e apresentando, Vereadora, exatamente os pontos relacionados aos instrumentos urbanísticos. Isso já está acordado com a Casa e, portanto, é fundamental essa participação.

Então, agradeço e fico por aqui e devolvo a palavra a V. Exa.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Será de grande valia. Então, mais uma vez vejo a importância desse evento estar acontecendo para que a gente possa efetivamente fazer um contraponto, quando da apresentação dos Secretários, dos Subsecretários, desses instrumentos. Por isso que queria garantir que houvesse essa oportunidade de conhecermos exemplos de ações concretas para fazer o contraponto das nossas propostas.

Com a palavra, então, representando a Secretaria Municipal de Urbanismo, a Sra. Cláudia Muricy.

A SRA. CLÁUDIA MURICY – Boa-tarde. Eu gostaria de agradecer o convite desta Casa pela oportunidade de conhecer melhor a experiência de São Paulo, que está anos-luz na frente do nosso trabalho no Rio. E quando digo na frente do nosso trabalho, digo na Secretaria de Urbanismo, do nosso trabalho na Prefeitura, na Câmara. Estamos muito aquém. O que nós temos e estamos apresentando hoje, a fase do processo que estamos hoje no Rio de Janeiro é uma fase bastante anterior ao que ocorre hoje em São Paulo. O Plano que hoje está sendo revisto – porque esse Plano que está hoje na Câmara não rompe com o Plano de 1992 – mantém as diretrizes, ele reafirma as diretrizes e os princípios do Plano de 1992, ele só é um ajuste para poder ficar mais claro, ficar mais completo, atualizar, porque ele já tem 15 anos e é preciso atualizar o que exige o Estatuto da Cidade. O que o Plano apresenta é bem mais amplo do que esses instrumentos. Ele apresenta toda a política urbana que se pretende para a cidade. A gente não pretende no Plano Diretor esgotar o assunto instrumentos de gestão da política urbana, esgotar o assunto instrumentos de gestão da política urbana, esgotar o assunto instrumentos de implantação dessa política urbana proposta pelo próprio Plano. Isso terá que ser regulamentado posteriormente, inclusive as operações urbanas serão como em São Paulo cada caso uma Lei a ser votada nesta Casa. Este Plano, então, traz a política que se quer implantar e genericamente os instrumentos que podem ser utilizados para implantação dessa política. Eu digo genericamente, porque eles não entram a fundo na utilização, tão a fundo quanto foi apresentado, tão a fundo quanto se chegou em São Paulo com todos os cálculos, como deve ser e como deve ser atendido. Isso será uma etapa posterior. Nós temos um longo caminho a percorrer para chegar ao desenvolvimento desses instrumentos como já tem lá, ainda mais com a falta de recursos que nós temos, que transparece até no que você já colocou, que nem mapas nós temos condições de fazer. Nós temos que trabalhar hoje, em pleno Século XXI, com papel manteiga, lápis de cor e os recursos que nós temos. Está na *Internet*, o PP disponibiliza, para quem não conhece, o armazém de dados, o Sabren e outros recursos que estão na *Internet*.

Quem tiver dúvidas pode contatar a Prefeitura, que depois nós encaminhamos ao IPP, à DIG especificamente, Diretoria de Informações Geográficas.

O que nós tínhamos em mente na elaboração do Plano Diretor era criar uma base sólida que pudesse ancorar a gestão do planejamento urbano que nesses últimos 15 anos, apesar de nós termos o que na época foi considerado um ótimo Plano, em 1992, foi considerado base para inspiração para outros planos de outras cidades, ele não foi capaz de garantir que seria respeitado integralmente. Ele foi respeitado integralmente por parte do serviço público, que respeitou todas as suas diretrizes, mas foi uma época em que a gestão do planejamento foi um pouco aquém da nossa expectativa. A nosso ver faltou esta base que hoje nós gostaríamos de garantir na revisão do Plano Diretor. E esta base é dada por um sistema de planejamento que nós tentamos implantar no próprio Plano e pelos instrumentos mais amarrados.

Vou deixar a explicação completa para a semana que vem, vai ser uma palestra especificamente sobre esses instrumentos, mas eu gostaria, já, de responder umas perguntas feitas aqui à Mesa e também me coloco à disposição para qualquer outra pergunta.

Uma delas diz respeito à utilização da outorga onerosa e do direito de transferência, que eu achei que tinha sido entendido que poderia ser feita em qualquer área da cidade. Não é bem assim. Também a Cepac, entendi que poderia ser utilizada fora de área de operação. Também não é. Gostaria, então, de mencionar aqui os artigos, para em qualquer dúvida vocês consultarem. As Cepacs são possíveis só em áreas de operação urbana. Na Seção de outorga onerosa, ela é mencionada no Artigo 62, Parágrafo 6º: As Cepacs poderão ser utilizadas para outorga onerosa em áreas de operação urbana; assim como na transferência do direito de construir, o Artigo 66 também menciona as Cepacs, mas também apenas em áreas de operação urbana. Eu entendi que era uma dúvida. É isso? Pode ser utilizada, sim, para transferência do direito de construir, assim como a outorga onerosa, mas apenas em área de operação urbana.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Já que você está esclarecendo a minha dúvida, eu realmente fico sem ela, de uma vez. Justamente por conta de estar presente na Seção 6 da outorga onerosa, direito de construir e falar, na Parágrafo 2º do Artigo 62, está prevista Cepac só para outorga onerosa. Eu vejo lá no Parágrafo 2º, Artigo 62 escrito:... o direito de construir acima do coeficiente básico será adquirido mediante a compra de potencial adicional de construção oferecido pelo Poder Executivo em leilões públicos.” Para mim, compra de potencial adicional de construção está praticamente dizendo que é Cepac. Praticamente isso, só faltando o certificado.

A SRA. CLÁUDIA MURICY – Não. O direito de construir acima do coeficiente básico é a própria outorga onerosa. Ela não é a Cepac. Essas informações se somam. O que se diz aqui...

(Participante fala fora do Microfone)

A SRA. CLÁUDIA MURICY – A opção pelo leilão – isso foi uma coisa debatida e pode sofrer emendas, se houver discordância – mas a opção pelo leilão

foi pela transparência. Marlene, que foi a coordenadora deste subgrupo que tratou dos instrumentos, estará aqui na semana que vem para dar todas as informações sobre instrumentos na revisão do Plano Diretor. Essas duas informações devem somar. O texto diz que as Cepacs e o direito de construir adquirido através de outorga onerosa, conforme disposto no estatuto, poderá ser convertido em Cepac em áreas de operação urbana, ou seja, você pode usar a outorga, mas você pode usar a Cepac para outorga apenas em áreas de operação urbana.

O Parágrafo 2º diz que o direito de construir acima do coeficiente básico será adquirido mediante a compra de potencial oferecido pelo Poder Executivo em leilões. A informação dos leilões aqui quer dizer que a preocupação era com a transparência, que não fosse vendido de outra forma, que a venda fosse bastante clara. Eu gostaria de conhecer melhor a experiência de São Paulo, se fosse possível, em relação à forma de venda do potencial.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Eduardo, por favor!

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – A experiência de São Paulo é a seguinte: o leilão existe para a venda de Cepac. Cepac é um valor mobiliário que é leiloado pelo Sistema da Bolsa de Valores. É um leilão público, transparente. A Lei só exige um preço mínimo. A Lei prevê um preço mínimo e o leilão pode sair pelo preço mínimo ou pode ter um sobrepreço. A outorga onerosa não é, por si só, um bem leiloável. Não existem um papel outorga onerosa. O que acontece em São Paulo é que a Lei prevê a fórmula para o cálculo do valor – isso daí já é previsto pela Lei. Essa fórmula leva em consideração o valor venal do imóvel pela tabela... pela Planta Genérica de Valores, que é o valor venal do imóvel para efeito de IPTU. Então, a outorga onerosa é maior ou menor, dependendo do bairro, dependendo da rua, dependendo do valor venal, e o empreendedor vai no caixa da Prefeitura, calcula, pela forma da Lei, quanto tem que pagar em outorga onerosa, paga à Prefeitura de uma maneira transparente, e a Prefeitura emite, então, uma certidão que permite que ele construa acima do potencial básico. O leilão só existe para a venda de Cepac, que é um valor imobiliário. Equivale a uma ação, equivale a um valor mobiliário negociável em Bolsa de Valores.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Só completando a explicação do Eduardo, no caso de São Paulo, a outorga onerosa se aplica quando quem vai construir apresenta o projeto para edificação à Prefeitura para aprovação do projeto. Apresentado o projeto, se ele está localizado numa área que admite a outorga onerosa, ou seja, admite um potencial construtivo adicional, um acesso a outros usos, vai ser calculado, então, o valor a ser pago enquanto outorga onerosa, e aquele que constrói paga isso vinculado à aprovação do seu projeto. Então, está relacionado ao momento da apresentação do projeto para aprovação pela Prefeitura, e sua aprovação, e vinculado a um lote determinado. E vinculado àquele lote, àquele projeto. Já o Cepac, não. A lógica do Cepac é outra. O Cepac, em princípio, permite, por exemplo, que exista um investidor em Cepacs que não tenham nenhuma atividade imobiliária. É um investimento imobiliário e que, então, quando um empreendedor imobiliário precisar de Cepacs, ele poderá ou participar de um leilão de Cepacs diretamente, ou então, dependendo da situação de mercado de Cepacs, adquirir Cepacs de um investidor que tenha, por sua vez,

aplicado em Cepacs e que detenha Cepacs enquanto investimento. Então, na área de operação urbana, quando ele apresentar um projeto para edificação utilizando os benefícios da operação urbana, aí, sim, ele terá que também fazer o correspondente à apresentação dos Cepacs – o pagamento, digamos assim.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Complementando ainda, o Cepac pode ser leiloado pela Prefeitura, mas ele também pode ser utilizado pela Prefeitura para pagar a obra que está sendo executada dentro dessa Lei, ou para pagar desapropriações vinculadas a essa obra. Nesse caso, ou do pagamento de obra, ou do pagamento de desapropriação, o valor do Cepac é o valor do último leilão. Então, não é um valor arbitrado pela Prefeitura. O valor do último leilão pode ser utilizado pela Prefeitura como base para pagar a obra em Cepacs, em vez de pagar em dinheiro, ou para pagar desapropriação em Cepacs, em vez de pagar em dinheiro.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Só mais um esclarecimento. No caso de São Paulo, a transferência do direito de construir, em geral, se aplica a situações específicas, ou, por exemplo, imóvel tombado, que por ser um imóvel tombado, o proprietário não pode utilizar os parâmetros urbanísticos que vigorariam para aquele lote, ou para situações de Áreas de Especial Interesse Ambiental. Por exemplo, no caso das áreas próximas dos mananciais em São Paulo, interessa que aquelas áreas, muitas vezes com glebas grandes, já o zoneamento prevê... o Plano Diretor prevê, ou não, o uso, dependendo da área, se for uma área de total restrição por razões ambientais, ou não uso, mas, na maioria dos casos, um uso muito restrito – um coeficiente de aproveitamento muito baixo e usos muito restritos. Ou seja, há uma situação de restrição ao direito de propriedade naquele caso. Então, a transferência de potencial construtivo se aplica, nesse caso, de tal forma que, em troca de manter aquela área como área verde, área permeável, área que cumpre uma função ambiental, aquele potencial construtivo que, em tese, poderia existir mas que foi restringido, parte dele pode ser transferido para um outro lote, uma outra área da cidade, como mecanismo de compensação àquele proprietário que não pode dar utilização à sua área porque essa área tem restrições ambientais, e também para que ele mantenha aquela propriedade com aquelas características, ou seja, de bem tombado.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Eu gostaria de saber se a Sra. Cláudia quer responder mais alguma coisa ou se a gente já pode abrir para perguntas. Eu também tenho perguntas. Vamos todas fazer perguntas. O momento é para isso. Eu os trouxe mesmo para a gente cansar de perguntar bastante porque eles me abriram muitas questões que eu estava doida para saber. Para a Cláudia eu também vou fazer algumas perguntas.

A SRA. CLÁUDIA MURICY – Eu acho que as perguntas devem começar já para São Paulo porque as perguntas para o Rio de Janeiro, ou seja, para a Prefeitura do Rio de Janeiro, devem ser feitas na semana que vem. Nós devemos aproveitar esta oportunidade dos nossos colegas de São Paulo.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Sou professora da Universidade Federal Fluminense e colaboradora da Universidade Estadual do Rio de Janeiro, também como professora.

Eu queria fazer algumas colocações antes. O instrumento de operação urbana consorciada é meio que um meio para qualquer fim, no sentido de que ele é uma estratégia que estabelece a possibilidade rica, incrível, de mudar os usos de uma área de baixo dinamismo, de mudar os coeficientes de uso, de intensificá-los. Ele é uma estratégia fantástica! Mas, ao mesmo tempo, ele estabelece, parece-me, uma espécie de mercado virtual de volumetrias, quando você vende o direito de construir. E esse mercado, na medida dos recursos que vocês colocaram... Um bilhão... 1.1 seria o custo da operação, não é? Mas, já teriam arrecadado, pelas Cepacs, 250 milhões, foi isso?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – O projeto todo, ao longo de 15 anos, é para arrecadar em torno de um bilhão de reais. Nos primeiros três anos, dois anos e meio, foram arrecadados R\$ 230 milhões. Somente este ano já foram arrecadados R\$ 130 milhões de reais, em leilões de Cepacs na Operação Urbana Água Espreada.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Nessa específica operação?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Só nesta! Na Operação Urbana Faria Lima vai ser arrecadado mais ainda, este ano.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Ele é um instrumento rico em todos os aspectos, o seu potencial. Mas, a minha pergunta é: como é que vocês vincularam o uso desse instrumento poderosíssimo a um Plano Diretor, a uma caracterização da cidade, desejada em seus vários bairros, a uma qualidade do ambiente construído? Você se referiu, inicialmente, a uma Lei Municipal específica para cada uso de operação urbana.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – O Plano Diretor estabelece os princípios básicos, determina a existência das operações urbanas, lista as operações urbanas. Mas, cada operação urbana tem sua Lei específica e cada Lei, na Câmara de Vereadores de São Paulo, teve uma série de Audiências Públicas e depois um acordo com a comunidade, com grupos de moradores da região, grupos de moradores de favela da região, grupos de usuários...

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Durante a...

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Durante a elaboração da Lei. Maurício pode explicar isso melhor porque ele era o Presidente da Emurb, na época. Ele foi a pessoa que coordenou, no caso, a Operação Urbana Água Espreada. Mas houve uma participação da comunidade e, hoje, o exemplo prático que nós podemos ver é que uma área que antigamente era o que em São Paulo se define como ZR-1, Z-1, só pode construir unidomiciliar, está sendo adensada e não existe... Todos os interesses foram discutidos previamente, durante a elaboração da Lei. Hoje, como está sendo adensada, as pessoas estão sabendo que aquilo ali

existe, de uma maneira transparente. Algumas concessões foram feitas e alguns moradores exigiram gabarito máximo de tanto, em tais ruas; outros exigiram recuo máximo de tanto. Então, foi feito um acordo comunitário com todos os moradores e usuários da região.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Só um minutinho. Eu gostaria de anunciar, com muito prazer, a presença da nossa nobre e ilustre Vereadora Aspásia Camargo, que está ali sentada e que faz também parte da Comissão do Plano Diretor; do Exmo. Sr. Vereador Luiz Antonio Guaraná, que também faz parte da Comissão do Plano Diretor, e também informar que esteve aqui entre nós o Vereador Átila Nunes, que estava assistindo e continua assistindo do seu gabinete. Inclusive, me solicitou que fizesse cópias das apresentações para que ele as pudesse ter. Também temos a presença do representante da Sinduscon Rio (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Rio de Janeiro), Sr. Roberto Lira de Paula, que está ali. Fiquei muito feliz com a presença de vocês.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – O que você me coloca, então, é que nós temos a possibilidade de ter a participação de moradores nas áreas que serão afetadas pela operação urbana. Mas a minha preocupação é um pouco... me referindo à experiência de outra cidade, ou seja, o Plano de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, entre a proposição dos técnicos e o que foi aprovado ao final, foram 5 mil emendas acatadas. Ou seja, o que sobrou do Plano original foi muito pouco. Aqui eu estou fazendo referência ao processo de gestão de um processo de planejamento, uma gestão que se abre à participação, em cima de uma proposta técnica inicial que foi totalmente descaracterizada. Quando eu uso da palavra descaracterizada, não estou querendo dizer que o Plano melhorou ou piorou em relação ao que foi proposto, mas que ele mudou por completo. Se melhorou ou piorou, só um processo de avaliação, que vai levar um certo tempo na implementação do Plano, poderá dizer. Então, a minha preocupação com a operação urbana, sobretudo da maneira como está sendo apresentada, ou seja, experiências em São Paulo, os recursos arrecadados, é que ela é um instrumento poderoso demais para correr sem algum tipo de referência, de parâmetro, seja um zoneamento que distinga algumas áreas possíveis de serem objeto de operação urbana. Talvez esse pudesse ser um instrumento e aí a pergunta é para os senhores. O que é que os senhores acham? Se isso seria possível, porque senão corre ao sabor de um dinamismo que São Paulo tem o interesse em despertar. Porque a região Metropolitana de São Paulo, sobretudo o núcleo em relação a outras cidades do estado, mostra uma perda de população, uma perda ainda de determinado tipo de emprego, uma perda de atratividade, e ganhos de cidade de porte médio do interior do estado. Ainda está assim, eu imagino. Pelo menos pelos dados do IBGE, até 2005 se podia ver um pouco isso. O Rio de Janeiro, igualmente. O núcleo da Região Metropolitana do Rio de Janeiro também perdeu empregos, também perdeu população e tem o interesse em, digamos, recuperar dinamismos. Não serão os mesmos empregos, provavelmente, nem a mesma população, mas aumentar, por exemplo, o mercado imobiliário, digamos que fosse esse um, ou seja, aumentar essa enorme indústria.

Habitações – hoje nós teríamos um termo de discussão de habitações. A produção de habitações econômicas, habitações de interesse social seria um

aspecto fundamental. Eu imagino que a operação urbana, por exemplo, poderia ser utilizada parte dos recursos para provisão desse tipo de habitação. Eu sei que, na Espanha, o Plano Diretor, Vereadora Cristiane Brasil, antes de ser divulgado, todos os proprietários de áreas que serão afetadas pelo Plano Diretor e que, portanto, terão ganhos, porque são gabaritos que são aumentados, ou são investimentos públicos que serão feitos, seja em estrada, seja em equipamentos, são taxados antes da divulgação do Plano. Porque eles vão ter ganhos com o acréscimo de valor que o Plano certamente trará. Então, lá na Espanha, essa taxa do valor esperado agregado vai direto para habitação econômica. Ela tem esse destino. Ela não tem localização, mas ela tem esse destino. Aqui, a nossa operação urbana é possível de ser aplicada em n outros aspectos; depende de uma Lei Municipal específica para ela. Mas ainda permanece um certo receio na hora que se divulga esse instrumento sem que seja linkado, que seja uma ligação mais específica com áreas específicas da cidade cuja densidade já tenha sido objeto de discussão ao longo do próprio Plano Diretor. Quer dizer, cujas características tenham sido identificadas como necessárias de aumentar o dinamismo, como sendo objeto de uma participação política e de representante de diferentes órgãos, não apenas moradores locais, ou seja, que ela seja examinada à luz de um interesse de uma coletividade maior além de própria, num espaço de gestão e participação um pouco mais ampla. Por isso a pergunta permanece: como é que isso vincula, porque se forem discutidas área a área ao longo de um processo de gestão da cidade, isso pode levar a algum tipo de fragmentação ou não? Ou esse receio é infundado? A minha pergunta fica para a Mesa.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Vamos tentar responder. O primeiro ponto que foi colocado diz respeito ao poder da operação urbana de fato. Quando nasce a operação urbana consorciada é um poder quase que ilimitado. Você tem razão, mas existem travas e nascem quando ela nasce. Há uma Lei específica que só pode ser aprovada respeitando o que diz o Artigo 33, do Estatuto da Cidade, no caso de São Paulo, o Artigo 229, do Plano Diretor, que é mais rígido ainda que o Estatuto da Cidade, que define o que pode e o que deve conter nessa Lei.

Uma das maiores travas que temos nas operações urbanas é a necessidade de aprovação de um estudo de impacto ambiental e de um estudo de vizinhança. Você tem necessidade de aprovação desses instrumentos. Acho que todos aqui sabem a dificuldade de aprovação de um instrumento como esse e muito mais a dificuldade de alteração de um instrumento como esse, que tem participação do Ministério Público, sociedade civil, Audiências Públicas e tudo o mais. Mas importante do que isso, nas operações urbanas, em São Paulo, cada uma delas tem um comitê gestor. Esse comitê gestor tem 23 órgãos participando. Temos a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, temos a OAB, temos o Ministério Público, temos associações de bairros. Posso trazer depois o organograma, está no prospecto público, mas são 23 órgãos que participam. Esses órgãos têm uma função primordial de estabelecer a ordem de prioridades das intervenções urbanas dentro da operação urbana consorciada. A operação urbana é um plano de longo prazo – são 12, são 15 anos – não há recursos para fazer tudo ao mesmo tempo. Elege prioridades e é nessa ordem que serão feitas as emissões Cepacs, vendidos os Cepacs e aplicados os recursos.

A primeira intervenção da Operação Urbana Água Espreada é formada por duas obras – a ponte e a construção de habitações de interesse social (HIS) de uma favela que tem ao lado de onde está sendo construída a ponte. Enquanto não terminarem essas intervenções. Não se parte para a próxima, que seria a ligação da Avenida Água Espreada, que hoje se chama Avenida Jornalista Roberto Marinho, a Imigrantes-Anchieta. Como existe esse projeto de o Governo Estadual adotar essa obra, é possível que haja uma alteração nessa prioridade. Logo de início já se partiu para habitação de interesse social e a Operação Urbana Consorciada Faria Lima também prevê a construção de habitações de interesse social. A escolha dessas prioridades tem toda essa participação tem toda essa participação que foi mencionada na pergunta. Se essa Comissão decide por uma ponte, pela abertura de uma avenida, ou pela construção de habitação de interesse social, ou por três intervenções ao mesmo tempo, é uma decisão tomada soberanamente por ela, mas o mecanismo existe, a possibilidade existe.

A SRA. HÉLIA NACIF – Agradeço a resposta. É um exemplo extremamente interessante para que seja colocado para nossa cidade um comitê de igual monta. Esse comitê vai ter responsabilidade enorme.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Coloco só mais um detalhe jurídico: a previsão desse comitê não está no Plano Diretor, está na Lei de criação da operação urbana. Nem o Estatuto da Cidade, nem o Plano Diretor de São Paulo prevêem expressamente a existência desse comitê, porém o Artigo 33 exige que qualquer Lei específica da operação urbana tenha, além de estudo prévio de vizinhança, no item 7 – “forma de controle da operação obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil” – isso está no Estatuto da Cidade. Na Lei específica, alguma forma de compartilhamento de controle pela representação civil vai ter que estar presente.

A SRA. HÉLIA NACIF – Parabéns. Obrigada pela resposta. Acho que esse comitê gestor é a chave para novos arranjos institucionais de gestão. Estamos numa fase de transição curiosíssima sobre gestão do território, onde o estado, ao longo dos últimos 10 anos, ou últimos 15 anos, teve seu papel muito mudado por sucessivas intervenções governamentais, mudanças. Não o estado local, não o município, não o estado como unidade da Federação, mas a noção de estado e o papel que ele exerceria no controle do território. Acho que os novos arranjos institucionais, o próprio consórcio é uma idéia nova, a parceria público-privada é um outro arranjo institucional e esse do comitê gestor, com essa composição que você anunciou, é a parte mais interessante.

Com relação aos estudos de impacto ambiental e estudos de vizinhança, os estudos de impacto ambiental ainda têm uma metodologia antiga, precisaria ser renovado. Ou seja, o que nós temos ocorrendo na Europa e nos Estados Unidos, que são avaliações ambientais estratégicas com o papel do Estado, onde você vê o conjunto das intervenções, e não apenas uma pontualmente, como o estudo de impacto ambiental permite; você vê um projeto de cada vez, quando...

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Perdão, na operação urbana você acaba vendo todas as intervenções, aquelas previstas... Inclusive é o

estudo de impacto ambiental que limita a quantidade de Cepac que poderá ser emitida no âmbito da operação.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Vocês têm uma metodologia específica para isso?

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Isso é uma trava, inclusive porque um dos medos que existiam quando se estava ainda pensando na Legislação era: “Bom, hoje nós colocamos num limite de Cepac, amanhã existe um interesse econômico de aumentar essa quantidade de Cepac, como é que a gente consegue travar isso”? Nós temos a Legislação, que proíbe, então muda-se a Lei.

Onde nós travamos também? No estudo de impacto ambiental – que não depende só de Lei para aprovar, você tem que ter uma intervenção externa para ter a aprovação disso – e o fato de eu levar à CVM um prospecto dizendo que só será emitida aquela quantidade. Se eu operar essa quantidade, eu vou ter inclusive um ilícito perante o mercado de capitais, porque eu não posso fazer uma oferta pública de valores imobiliários e depois modificar por minha vontade as condições dessa oferta. Então, o dirigente que no futuro quiser alterar aquela quantidade originalmente oferecida à CVM e aprovada por ela, depois de alterar vai ter uma responsabilização pessoal, além de eventualmente causar danos aos outros investidores que compraram acreditando na escassez, compraram acreditando que só existiriam aqueles títulos e, de repente, joga-se no mercado muito mais. Isso causa um prejuízo no mercado, pode dar ação civil pública, indenização, tudo mais.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Muito interessante.

Será que a gente podia solicitar aos colegas que nos enviassem, por exemplo, o comitê, a sua composição, que eles pudessem nos enviar?

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Isso eu posso enviar e também está disponível na *Internet*, porque isso está aberto no prospecto da Operação Urbana Água Espraiada, no site da CVM é obrigatória a publicação do prospecto. Mas, para não obrigá-los às vezes a ler 250 páginas do prospecto, eu mando...

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Você se referia a uma Lei específica de São Paulo para esse comitê gestor...

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – É, uma Lei Municipal.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – É a Lei de criação da operação urbana.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Também gostaria de ver o texto dessa Lei.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – O Maurício quer fazer uma colocação nesse sentido.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Só enfatizando algumas questões. Primeiro, que o Plano Diretor já prevê genericamente as áreas de operação urbana.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – O seu Plano Diretor já prevê.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – O Plano Diretor de São Paulo já prevê em que áreas da Cidade poderão ser aplicadas operações urbanas, e aí então surgirá, a partir da iniciativa da Prefeitura, da Câmara Municipal, uma Lei específica que vai então desenvolver, detalhar, concretizar aquela operação urbana naquele perímetro já genericamente previsto no Plano Diretor.

A senhora tocou numa questão que eu acho que é importante porque o Plano Diretor, além de um planejamento urbano *stricto sensu*, seria interessante que ele procurasse decifrar a dinâmica da economia urbana, as tendências, as vocações econômicas da cidade. No caso de São Paulo, quando você pega duas operações urbanas mais dinâmicas – a Faria Lima e a Água Espraiada –, que se situam nas proximidades do eixo das marginais do Rio Pinheiros, por que elas são dinâmicas? Porque elas responderam a uma necessidade da transformação da base econômica de São Paulo na passagem de metrópole industrial para metrópole terciária. A necessidade da implantação de novos centros de comando empresarial, que são os chamados edifícios inteligentes, que têm certos requisitos: plantas largas em lotes grandes, capazes de concentrar um conjunto de atividades de direção empresarial. Então, passou a existir uma outra demanda por espaço físico – e, portanto, por espaço imobiliário –, mas que não estava na atividade imobiliária em si; estava em outras atividades imobiliárias de ponta que precisavam de outro tipo de espaço para exercer a sua função econômica. E por razões de localização – a relação entre localização dessas atividades e o uso residencial desses profissionais, a sensibilidade, uma série de razões variadas – a tendência era relacionada também à disponibilidade de grandes lotes, que isso se concentrasse nas imediações da marginal do Rio Pinheiros. Então, foi essa transformação da base econômica, do surgimento de demanda por novos espaços e atividade empresarial de ponta, demandando uma outra atividade imobiliária com plantas mais largas e lotes grandes, com localização de boa acessibilidade, é que gerou a dinamização do quadrante sudoeste.

Agora, existem outras lógicas de dinamização. Uma das operações urbanas mais promissoras em São Paulo é a que está prevista de se implantar na nova linha do Metrô, no entorno da nova linha do Metrô, que é a Linha 4, que é uma linha com grande potencial de recepção de demanda de transporte coletivo. Então, ao longo da nova Linha 4 do Metrô, estão previstas operações urbanas. Mas, aí são operações urbanas que têm uma outra lógica que é a seguinte: aproveitar um grande eixo de acessibilidade que é o Metrô, de conectividade, e o potencial de adensamento, sobretudo de uso residencial, mas também de uso comercial e de serviços, no entorno do eixo novo do Metrô e aplicar, então, a lógica do instrumento da operação urbana nessa dinâmica que não é mesma dinâmica da atividade empresarial de ponta, mas é que também representa dinamismo e potencial dentro da lógica da operação urbana.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) - Gostaria de passar a palavra á Dra. Cláudia, à Sra. Letícia Hazan e ao Dr. Roberto Lira, que também gostaria de

fazer algumas colocações. Quem quiser falar é só se inscrever porque nós garantiremos a palavra de todos os presentes. Teresa, se quiser voltar a falar depois...

A SRA. CLÁUDIA MURICY - É bem rápido. É só para dizer que nós tínhamos essa preocupação também nessa revisão do Plano Diretor, de direcionar o desenvolvimento urbano da cidade, que no Plano de 1992 era mais uma constatação do que estava acontecendo, e essa era a lógica da época. A lógica da época era fortalecer politicamente o Plano e a parte especial ficou num segundo plano.

Nessa revisão, nós tínhamos essa preocupação justamente de que as operações, por serem instrumentos muito poderosos, que elas fossem direcionadas para onde se queria direcionar o desenvolvimento urbano, onde fosse dada a prioridade no planejamento e não a prioridade ocasional que fosse. Para isso, o Plano Diretor tem no seu Anexo IV as áreas sujeitas à intervenção e o capítulo de operações urbanas diz que: “As operações urbanas serão delimitadas em áreas sujeitas à intervenção.” Então, nós já temos uma previsão, assim como São Paulo, de onde as operações são prioritárias.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) - Com a palavra a Sra. Letícia Hazan.

A SRA. LETÍCIA HAZAN - Eu represento o Gabinete do Vereador Rubens Andrade, onde sou assessora técnica. Eu achei excelente essa explanação a que nós assistimos hoje. Eu sinto muito porque em São Paulo acontece, mas no Rio de Janeiro não acontece. Isso porque no Plano Diretor de 1992 tinha até uma equação de como estabelecer os preços das operações consorciadas, das operações interligadas e tudo mais. Mas, apenas as operações interligadas poderiam ser feitas através de Lei da Câmara Municipal. E aconteceu. Mas, aconteceu também tanta confusão porque as pessoas não entendiam que as operações interligadas estavam ligadas ao desenvolvimento da cidade e não para facilitar o aumento de gabarito para quem pudesse pagar.

Então, ficou uma coisa horrível. Nós lutamos muito. A sociedade civil lutou bastante porque nós aprendemos aqui no Rio de Janeiro que a cidade tem um fato importante, que é a qualidade de vida, é a paisagem urbana, é o direito de o cidadão desenvolver uma mentalidade que é uma luta feroz, dentro das associações de moradores.

Então, nós não temos nada disso. Estamos colocando isso no Plano Diretor. Mas tudo que depende de uma Lei... Não sei quanto tempo isso demora a ser aprovado. Nós tivemos os PEU's; os PEU's ficaram anos para serem aprovados. São instrumentos muito interessantes do Plano Diretor, que faz estudo específico de uma área grande, de vários bairros.

Eu achei interessante as operações consorciadas. E eu queria saber: o que acontece com as áreas de entorno dessa operação que vocês estão fazendo? Há uma transição entre essa área que está sendo desenvolvida - pelo que eu vi, prédios inteligentes e tudo mais -, uma faixa entre essa operação, que fica muito caracterizada lá. É lá. Porque tem o entorno, que não vai acontecer a mesma coisa. E depois uma terceira faixa, que é mais longínqua que essa área que está limitada

por essas operações. Isso me incomoda muito - a vizinhança, o que vai acontecer, se vai segregar, se vai virar um gueto, se vai prejudicar os moradores. Ou uma atração muito grande de empreendedores, que também querem fazer os seus empreendimentos valorizarem e tudo mais.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR - Lá em São Paulo, a Lei da operação urbana é muito rígida no limite. Ela delimita uma área. Dentro da área a operação existe e fora da área a operação urbana não existe. O que aconteceu em São Paulo é que a comunidade, os moradores da região, as associações de bairro e etc., em alguns casos, negociaram algum tipo de parâmetro específico para algum limite. Então, por exemplo: a Comunidade da Vila Cordeiro, que faz vizinhança com a Operação Urbana Água Espreada, eles exigiram e isso foi colocado no Decreto, uma faixa de 25m, salvo engano, onde o gabarito máximo dentro desses 25m é de oito andares. Em outros, a comunidade exigiu que o gabarito de dois andares, somente. Em outros não houve exigência. Então, caso a caso, a Lei e o Decreto foram adaptados ao acordo que foi feito com a comunidade.

A SRA. LETÍCIA HAZAN - Está certo. Obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) - Alguém mais quer responder? O Maurício quer fazer alguma colocação?

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO - Eu até antes estava comentando com a Sra. Vereadora essa questão da discussão sobre operação urbana, segregação, etc. Eu acho que se a operação urbana tiver, realmente, uma proposta de desenho urbano que valorize o espaço público, que valorize as misturas de usos dentro do conjunto urbano e que incentive atividades com vários níveis de renda, isso é que pode conter uma certa tendência, que às vezes acontece, de segregação, de fechamento de extratos de mais alta renda em espaços muito isolados.

Eu acho que o espaço público, sobretudo o parque público, a praça, as calçadas, a convivência urbana é que é o elemento capaz de se contrapor a essa tendência de isolamento de segmentos de maior renda, preocupados com a questão da segurança. Nós temos, em São Paulo, fenômenos complexos. Por exemplo: você tem empreendimentos de altíssimo padrão que têm essa lógica de um certo fechamento, mas você tem, por exemplo, uma rua comercial, que é a Oscar Freire, onde estão as grifes internacionais de maior apelo de consumo. Elas estão numa rua, que é espaço público, que é uma via, com pedestres, etc.

Então, é bom quando existem as duas coisas. Você aposta no papel da rua, embora, muitas vezes, você não possa impedir uma tendência de segmentos de altíssima renda a buscarem uma certa proteção e um certo isolamento. Desde que isso seja um segmento pequeno e que não seja a lógica geral: que a lógica geral seja a convivência, o uso da rua, do espaço público, se predominar em quantidade esse segundo aspecto, eu acho que o ambiente urbano, a vida urbana no conjunto, ela prevalece. O que é ruim é ter uma cidade toda fragmentada em guetos, guetos de ricos e guetos de pobres. Agora, se você incentiva a mistura e a convivência vai haver alguns isolamentos, mas isso faz parte de uma realidade mais complexa que a sociedade está vivendo.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) - E que tem que ser respeitada, só complementando. Existem os que querem conviver e os que não querem. Todos os direitos têm que ser respeitados dentro de uma mega diversidade, como é o caso de cidades, capitais.

Com a palavra, o Sr. Roberto Lira de Paula, representante da Sinduscon.

O SR. ROBERTO LITA DE PAULA - Senhora Vereadora Cristiane Brasil, Sr. Vereador Luiz Antonio Guaraná, Sra. Vereadora Aspásia Camargo, palestrantes, senhoras e senhores, eu sou Roberto Lira. Sou Assessor Técnico do Sindicato da Indústria da Construção no Rio de Janeiro. Não vou fazer nenhum questionamento, apenas fazer uma constatação que está me ocorrendo agora. Preocupa a nós, consultores do Rio de Janeiro, essa sensação que se está tendo aqui, de que o figurino de São Paulo é tamanho único e que o que coube a São Paulo, àquela época, caiba no Rio de Janeiro, hoje. Eu explico melhor: quando os instrumentos desses institutos foram aplicados em São Paulo, vivia-se a baixa dos negócios imobiliários, muito provavelmente até por conta de uma política habitacional que não existia, por força do Governo FH, que foi negativa em tudo a esse respeito. Hoje, nós vivemos o “boom” imobiliário. Hoje, existe uma procura imensa por terras; hoje, existe uma oferta grande de financiamento imobiliário e com certeza esses instrumentos vão modificar os índices de construção, reduzindo um direito já adquirido. Talvez àquela época se justificasse não terem ocorrido as ações jurídicas, os questionamentos jurídicos que podem ocorrer. E, pior do que isso, podem trazer um vetor inflacionário para os negócios imobiliários. E com certeza as terras vão encarecer, porque o proprietário não vai se contentar e simplesmente porque se houve uma mudança de índice de construção, de reduzir o preço da terra, evidentemente essa conta não vai ficar com o construtor, vai direto para o comprador. Então, nós temos que ter uma preocupação muito grande e um cuidado muito grande com a aplicação desses institutos, porque em São Paulo isso foi feito numa época de baixa imobiliária. O Rio de Janeiro, agora que está vivendo a reforma, a revisão do seu Plano Diretor, tem que se preocupar, porque nós estamos vivendo um momento completamente diferente.

Era essa a constatação que queria trazer aqui e essa preocupação do Sindicato das Empresas de Construção.

Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Eu gostaria, inclusive, que – nós também tratamos dessa sua preocupação antes de começar a palestra – os palestrantes falassem um pouquinho sobre isso.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Eu acho que o funcionamento da cidade, o processo de transformação da cidade é um processo dinâmico, de múltiplos atores. O que acho que houve em São Paulo – e não há nenhum sentido de pretender dar lições – longe disso, acho que o Rio de Janeiro é uma cidade maravilhosa, mesmo – é mais o seguinte: é que, como eu disse, até os anos 80 em São Paulo havia aquela lógica de dinamismo urbano, demanda, mais intensidade na utilização do lote. Isso era feito por mudanças de zoneamento. Então, todo o valor que era agregado por essa mudança de zoneamento pertencia ao proprietário do lote e aí ele negociava com os empreendedores imobiliário. Então, havia essa

relação de dois atores econômicos: o proprietário de lote e o empreendedor imobiliário. E o proprietário de lote é que absorvia essa valorização adicional dada por uma mudança simples de zoneamento. A partir dos anos 80, começou a se incorporar a idéia do solo criado, ou seja, quando há um atividade imobiliária, um adensamento, uma verticalização, isso significa sobrecarga da infra-estrutura pré-existente e necessidade de recomposição dessa infra-estrutura. Então, é lógico, é razoável que uma parte daquela valorização imobiliária, que é dada pela mudança dos parâmetros urbanísticos, seja recebida pelo Poder Público para investir nessa recomposição, nessa atualização da infra-estrutura. Mais recentemente, o que eu percebi é que outros atores econômicos passaram também a olhar a realidade urbana. Por exemplo: quando você tem na cidade uma atividade de implantação de infra-estrutura, você tem as empresas que implantam infra-estrutura, realizam obras públicas. Eu percebi que essas empresas vislumbraram nos novos instrumentos do Estatuto da Cidade recursos novos, porque os orçamentos públicos estão de um modo geral escassos, então essas empresas perceberam que Cepac, por exemplo, poderia ser um mecanismo de financiamento de obras públicas. Então surgiu um outro pólo de interesses atuando em relação ao funcionamento da cidade, à mudança da cidade. Então, eu acho que esses atores novos, no caso o setor da construção pesada, passou a apoiar, de certa maneira por seus interesses econômicos, a lógica do solo criado, a lógica da contrapartida, a lógica da renovação da infra-estrutura, porque eles atuam na área de infra-estrutura. Então passaram a agir com outro ator, que até recentemente não estava atuando, tanto que um dos órgãos que atuou em São Paulo na discussão do Plano Diretor, além do Secov; que é o Sindicato do Setor Imobiliário, foi o Sinduscon, o sindicato que representa o setor da construção pesada. Então, eles perceberam que a questão urbana não era uma questão alheia aos seus interesses. Eles tinham interesse também em participar e tiveram a sua participação. Acho que está havendo também uma mudança no jogo de atores econômicos, além dos atores sociais que tiveram a sua participação, como os movimentos de moradores. No caso da operação Água Espraiada, os moradores das favelas participaram muito, de maneira muito engajada, defendendo o seu direito de não serem excluídos de terem atendimento habitacional. Os moradores dos bairros estritamente residenciais queriam impedir impactos urbanos que alterassem, que prejudicassem a qualidade dos seus bairros. Então, foi um jogo de múltiplos atores e foi necessária uma negociação que produzisse um consenso. Tanto na discussão do Plano Diretor foi assim como na discussão da operação urbana Água Espraiada. Havia conflito e esse conflito foi mediado através de negociação e de construção de consensos.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Excelente.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – eu queria acrescentar um pouco mais em relação à posição do Sinduscon. O exemplo que nós vimos em São Paulo foi também de abertura de novas áreas para incorporação. Por exemplo, a Avenida Águas Espraiadas foi aberta com recursos do Orçamento ao longo de uma zona que era Z-1 – ali só se podiam construir residências unidomiciliares. Então, se não houvesse a quebra do parâmetro urbanístico, o que iria acontecer era uma avenida de grande trânsito e as casas se desvalorizavam, porque ninguém gosta de morar vizinho a uma avenida de grande trânsito e ficava uma região deteriorada.

Com o Cepac, o mercado imobiliário foi muito beneficiado, porque eles puderam construir prédios em terrenos em que não podiam construir prédios; em compensação, parte do dinheiro foi para o proprietário do lote, porque de uma certa maneira valorizou, mas uma parte substancial foi para os cofres da operação urbana e foi utilizado na obra de infra-estrutura que beneficiou a própria região. Então, hoje – eu não conheço estatística – mas ousou dizer que a região em torno da operação Águas Espraiadas é a região que recebeu, nos últimos dois anos, o maior número de empreendimentos de incorporadores imobiliários em áreas onde antes não se poderia construir prédios.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Com a palavra, o nobre Vereador Luiz Antonio Guaraná, assegurada a palavra ao Marcelo e depois para a Hélia.

O SR. LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Quero aproveitar para fazer algumas constatações. A Câmara recentemente aprovou o PEU de São Cristóvão e aprovou o PEU da Taquara. Acho que na aprovação desses PEUs, Cristiane, houve uma valorização da região. Essa valorização, na verdade, foi apropriada pelos proprietários dos terrenos e esses bairros ganharam uma dinâmica nova, diferente, e não houve essa contrapartida em intervenções.

Existem uma reclamação geral do setor de construção das pesadas exigências que se fazem e, eventualmente, se faz a um, não se faz a outro, não há muita segurança quando você adquire um terreno e quer construir. Precisa saber se você vai ou não ter que urbanizar, se vai ter que asfaltar ali, se vai ter que realizar alguma intervenção... Um exemplo é a área em frente ao Autódromo. É uma área que está com muita visibilidade, pelo fato de estar próxima à área dos Jogos Pan-Americanos. Há uma série de ruas lá que foram aceitas pela Prefeitura, foram reconhecidas, por isso mesmo não se poderia exigir do empreendedor que fizesse a urbanização. Mas, mesmo assim, houve essa exigência. E, com o andar da carruagem, depois ainda houve a exigência de se fazer, além da estação de tratamento de esgoto, a canalização do esgoto na rua, além de uma estação de tratamento. Não que não se devesse exigir, ou o contrário. Não estou fazendo juízo de valor, mas o que eu tenho constatado aqui, o que eu tenho ouvido é que as regras aqui não são muito claras. A Letícia falou da operação interligada. A operação interligada, aqui no Rio, deu errado por vários motivos, entres eles o fato de você vender ali um aumento de gabarito, botar em um fundo que a Prefeitura aplica onde quiser, na hora em que quiser. De repente, você adensa determinado bairro, que vai sofrer com aquele adensamento uma sobrecarga, e o recurso é aplicado em um fundo e você vai aplicar esse fundo lá no outro lado da cidade. Além de não ter muita transparência para determinado lugar, você pode vender aquele potencial construtivo por um preço e de repente o terreno do lado você vende por um preço totalmente diferente. O que está faltando nas experiências que o Rio tem tido é transparência e, principalmente, deixar claras as regras do jogo. Acho que já temos alguma experiência que podemos aproveitar e, melhor do que isso, temos o exemplo de São Paulo a ser aproveitado, que já está mais à frente, para que possamos tornar este momento, em que a Câmara discute o Plano Diretor, um momento bastante rico para a Cidade do Rio de Janeiro. Quero parabenizar Cristiane por realizar esta Audiência Pública. Através desses eventos é que

podemos adaptar o exemplo de São Paulo para o Rio. Também quero apontar algumas outras dificuldades que temos aqui: o Rio tem características geográficas bastante distintas de São Paulo. Qualquer terreno perto da praia sempre vai ser muito valorizado. Pode até ter uma favela ao lado, não ter infra-estrutura nenhuma, que aquele lugar ali, por si só, tem uma valorização muito grande. Temos também uma questão de área natural. O Rio de Janeiro tem muito essa área natural de expansão por causa da proximidade com o mar. A área natural de expansão – hoje, a Região da Barra da Tijuca, Recreio dos Bandeirantes, as Vargens próximas dali – tem uma demanda muito grande. Mesmo que se tente valorizar determinadas regiões, aquela sempre vai ser uma região que vai merecer uma atenção específica, por causa das características geográficas que o Rio tem. Deixo essas constatações. Ao longo da fala dos demais, se tiver mais a acrescentar, pedirei a palavra. Obrigado, Cristiane.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Com a palavra, o Dr. Marcelo.

O SR. MARCELO SOARES – Meu nome é Marcelo Soares, sou advogado. Gostaria de fazer uma pergunta. Na verdade, é uma dúvida que tenho após a explanação de vocês, a respeito do Cepac. No momento em que ele é posto a venda – imagino que seja um leilão e que esse valor seja estabelecido por estimativa pelo município, não é? Ele chega a um valor, acha que essa estimativa mínima, por exemplo, é de um, e vai ser posto em leilão. Aí, ele é leiloadado. Após esse leilão, vamos dizer que tenha sido vendido por um também, a pessoa que adquiriu esse Cepac pode negociar. Vamos supor que ela não tenha desejo nenhum de construir, apenas de especular, o que é uma coisa lícita. Aí, ela pega esse Cepac por um real. E o município não tem mais Cepac para vender porque já vendeu o que tinha. Agora, essa pessoa vai vender esse Cepac por R\$ 200,00 cada um. Sobre essa diferença entre o valor original, que foi leiloadado, e o valor final, com que foi vendido, há alguma forma de remuneração do município, ou é mercado? Foi vendido por R\$ 1,00. E qual o mecanismo para coibir eventuais acordos, ou eventuais artifícios para que você faça – não sei se posso dizer o nome – cartel na hora de fazer a compra dos Cepacs, para que a cidade não sofra com isso?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Eu só queria dizer um negócio: em São Paulo aconteceram os dois casos. Aconteceu de haver gente que comprou empresas, investidores que compararam Cepac no mercado primário, no leilão, e que depois vendem no mercado secundário com lucro. E aconteceu de haver gente que vendem com prejuízo. Então, da mesma maneira como sobe, o mercado secundário pode cair também. E se o lucro não é da Prefeitura, o prejuízo também não é.

O SR. MARCELO SOARES – Certo, mas então não há um mecanismo que proíba...

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Não precisa. A idéia é, exatamente, deixar no mercado secundário, lançar no mercado os Cepacs, os títulos

públicos, ou para investidores comprarem e especularem, ganharem e perderem, ou para construtores comprarem e aplicarem em seu projeto imediatamente.

O SR. MARCELO SOARES – Certo.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Acho que é importante, Carlos Eduardo, esclarecer o seguinte: que a Prefeitura lança os Cepacs por lotes de Cepacs. Ela não lança um leilão de totalidade dos Cepacs, do conjunto da operação urbana. É um processo por etapas e por lotes de Cepac.

O SR. MARCELO SOARES – Para aquela operação você vai ter vários lotes?

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – É, deixa eu tentar explicar, até para partir do começo, para se entender direitinho. Assim como no lançamento de ações por uma sociedade anônima, debêntures, existe um processo em que você calibra quantos títulos, quantos Cepacs você vai oferecer, de acordo, basicamente com dois critérios: a demanda de mercado, quando existe mercado para comprar, e, principalmente, quanto dinheiro você precisa. Porque a obra demora três anos. Então, tenho três anos para captar esses recursos. Eu não preciso captar no primeiro dia. Então, eu posso esperar um momento mais favorável de mercado para colocar esses Cepacs à venda. Então, a Prefeitura coloca os Cepacs normalmente calibrados com a demanda de mercado, para que seja vendido tudo com, possivelmente, algum ágio, e no leilão seguinte parte sempre do valor do último leilão. O primeiro valor estava definido em Lei. No próximo leilão, o valor é aquele do último leilão. Então, o primeiro foi a 300 e nós vendemos a 301; no próximo leilão, já começa em 301, e assim vai aumentando. Se acontecer, algum dia, de ter um leilão em que ninguém apareça para comprar, é porque está na hora de diminuir o valor. Aí, o comitê gestor pode definir a redução do valor, pode autorizar a redução do valor.

O SR. MARCELO SOARES – Mas quem toma essas decisões a respeito do momento e dos valores é a Prefeitura?

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – É a Prefeitura. No caso de São Paulo, é assessorada pelo Banco do Brasil. A CVM não funciona como *adviser*, como consultora. Na realidade, a Prefeitura de São Paulo contratou o Banco do Brasil para ser o consultor de mercado. Então, o Banco do Brasil faz estudos, verifica qual a demanda de Cepac que existe e essa demanda é atendida em leilões que acontecem a cada dois meses, três meses.

O SR. MARCELO SOARES – Eu acho que vocês me esclareceram... Quando você coloca em lote, você consegue, de certa maneira, regular. Você evita que isso aconteça, não é?

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Você evita e também não pode acontecer o contrário. A Prefeitura de São Paulo, inclusive, tomou uma bronca, recentemente, porque botou menos Cepac do que o necessário para o mercado, e isso acabou inflando o preço. Você não pode fazer isso no mercado.

Mas foi erro mesmo, não foi má-fé. Teve uma hora em que fez dois leilões muito rápidos. Eu só queria complementar – talvez não tenha sido sua dúvida, mas para ficar muito claro – que aquele interessado em comprar o Cepac, hoje, para vender lá na frente com um lucro muito grande, esse é o investidor que a Prefeitura procura, porque ela adianta os recursos, faz a obra... A função da Prefeitura não é ganhar dinheiro, é fazer obra, é melhorar a infra-estrutura da região. Ela faz a obra pelo preço adequado, pelo preço de mercado, e, lá na frente, se ele arriscou segurar o papel acreditando na valorização, acreditando no papel, o mérito dele é que receba a remuneração merecida.

O SR. MARCELO SOARES – Muito obrigado.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Com a palavra, a Sra. Hélia Nacif.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Ex-Secretária de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Com a palavra, a Sra. Hélia Nacif, ex-Secretária de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro.

A SRA. HÉLIA NACIF – Isso aí não é necessário, porque agora eu sou doutorada de Urbanismo, estou estudando essa questão e dando assessoria para a Veredora Andrea Gouvêa Vieira e estou e estou aqui por conta disso. Eu achei a proposta do Plano Diretor muito boa. Ela recupera essa questão da operação urbana. Acho interessantíssimo termos coragem de enfrentar isso, ouviu Cláudia? Acho que vocês estão colocando muito bem, porque, aqui no Rio de Janeiro, estávamos precisando disso. A Raquel foi Procuradora do Município na época em que eu tive a oportunidade de trabalhar com essa equipe da Secretaria de Urbanismo, e quando se pensou em fazer uma operação urbana na Barrinha para regularizar o 3º pavimento, que nunca é regularizado, fomos à Emurb, a uma reunião lá e fizemos os cálculos com os economistas, porque é difícil! A operação urbana é difícil, mas é uma forma de vencer o imobilismo que estamos vivendo aqui na cidade, com leis desatualizadas, formatos super-amigos de pode, não pode, adequado, tolerado. Isso não existe mais! Além do que, hoje há mais ou menos 400 leis, um grande folclore nosso aqui no Rio.

Agora, o que representaria trabalhar com operação urbana, como a Secretaria de Urbanismo está propondo nesse Plano Diretor, corajosamente? É enfrentar o imobilismo porque na hora em que nós fizemos o intercâmbio com São Paulo e São Paulo não é igual ao Rio, até porque eu acho que lá a operação é mais empreendedora e culturalmente é diferente da nossa, e podemos aprender muitas coisas, pelo pouco que pude ver na Emurb, lá, que me abriu a cabeça; tanto é que hoje penso outras coisas. A operação interligada deixou muito trauma no Rio de Janeiro, mas foi, Letícia Hazan, uma Lei regulamentada de forma ruim! Foram bons Vereadores que regulamentaram! Era o Fernando William, do PDT, a Jurema, o Bittar, mas se erra porque Lei a gente erra! Na hora em que se quer fazer as coisas que inovam e que modificam, nós erramos e acertamos! Eu acho que

operação urbana é um erro que vale a pena cometer, inclusive porque podemos trocar com vocês, em São Paulo, ver como aconteceu.

O Fundo que recolhíamos da operação interligada – éramos obrigados a aplicar a Lei, ela estava vigendo –, ia para o Fundo Municipal de Habitação Social, para o Favela-Bairro! Agora, ele era discricionário demais! Hoje, não. Hoje a operação urbana consorciada, como está colocada, está lá com os coeficientes, com as áreas, como a Cláudia falou! Está com tudo delimitado. Depois, há uma Lei que vai regulamentar e é essa Lei que vamos procurar, aquilo que a Teresa estava falando, o conselho gestor, é tudo isso que eles fazem! É difícil? É! A gente sabe, não é? Quem trabalha no setor público, sabe que é difícil! Os PEUs não são feitos, tudo é difícil! Damos conta, as coisas são maiores do que se imagina, há metodologias exageradas demais, é complexo.

Agora, por que não começar com uma pequena área, fazer, ver aquilo dar certo, se animar, levar as pessoas a se mobilizarem, levar a sociedade a isso. Não é só o técnico da Prefeitura que vai se capacitar, não! É também a sociedade que se capacita na discussão. É sempre bom, na questão urbana, a discussão acontecer, mesmo que seja para ser contra, mas tem que haver discussão! Não pode ser como acontece. As leis são discricionárias e toda discricionariedade vai levar a uma interpretação. A cidade muda e quando muda, a Lei não atende. Aí a discricionariedade fica mais fácil ainda de ser feita. Então, essa discricionariedade, com transparência, com Lei regulamentando, como a Cláudia colocou: Pensou mais no leilão porque o leilão... Essa é uma parte que para mim não está muito clara, a questão dos Cepacs.

Então, para finalizar, eu queria só dizer que acho que temos que pensar positivamente na operação urbana. No caso do Rio de Janeiro, são instrumentos de outorga onerosa. Eu vejo muito positivamente. São modernos. O princípio é bom. E entender umas coisas que, às vezes, não entendemos e que não vai se esgotar aqui. Mas, talvez, abrir um canal com vocês de São Paulo, para trazer sempre o Conselheiro do Tribunal de Contas. Excelente também para analisarmos esses pontos todos. Mas se, por exemplo, quando se faz leilão como fica? O Cepac é uma coisa e o leilão é outra. Deixe-me perguntar uma coisa: Se eu faço uma operação urbana, posso centrar a venda dos títulos só naquela operação ou haverá situações em que você faz o leilão de um modo geral, oferece os títulos de um modo geral e vai aplicando de acordo com a oportunidade da operação?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Cada operação urbana tem seu próprio Cepac. O Cepac da Operação Urbana Água Espreada não pode ser utilizado fora dela, inclusivê porque tem preço diferente. Na Operação Urbana Faria Lima, existe outro Cepac, com outro preço e outras condições. Os Cepacs são vendidos em leilão. O que não é vendido em leilão é o direito adicional de construir fora das operações urbanas, que é a outorga onerosa. A outorga onerosa em São Paulo é comprada caso a caso, projeto a projeto, lote a lote, na hora da aprovação do projeto de arquitetura para poder construir. Na hora da obtenção do alvará de construção, a construtora tem que pagar a outorga onerosa, vai ao caixa da Prefeitura e o cálculo é definido em Lei. A Lei específica, define, baseada no valor venal do imóvel.

A SRA. HÉLIA NACIF – Fazenda participando e tudo.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Mas não é um papel. A outorga onerosa não é um papel. Não é um valor imobiliário. O que é valor imobiliário é o Cepac que vale dentro da operação urbana.

A SRA. HÉLIA NACIF – E no caso da transferência de potencial construtivo, que também está sendo proposta no Plano, como é que poderia ficar a obrigatoriedade que uma parte do valor negociado da transferência do potencial obrigasse o proprietário a aplicar no seu imóvel, mesmo que seja na proteção ambiental... é a Lei que regulamenta a transferência?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Existem dois tipos básicas de transferências de direito de construir. Um é baseado em imóvel de pré-preservação cultural e o outro é baseado em preservação de imóvel ambiental. Ainda não está regulamentado. Não foi aplicado ainda esse instrumento porque não foi regulamentado. Existe muita discussão dentro da Prefeitura.

A SRA HÉLIA NACIF – Salvador já usou?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Salvador é um pouco diferente. É uma historinha, digamos, arcaica.

A SRA. HÉLIA NACIF – Não se usa como esse conceito. Por que vocês também não regulamentaram?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – A minuta da regulamentação tende a ser da seguinte maneira: no caso de imóvel de preservação cultural, existe uma obrigação específica de aplicar o recurso, de certa maneira, para preservação cultural. E, no caso de preservação ambiental, provavelmente, a liberação do certificado de transferência será ao longo de cinco ou 10 anos. E o proprietário do imóvel se compromete, com risco de pagar uma multa no valor do imóvel, se não preservar. Mas ainda não está definido.

A SRA. HÉLIA NACIF – Quer dizer que não estão aplicando, ou seja, ainda não foi regulamentado?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Ainda não foi aplicado.

A SRA. HÉLIA NACIF – Está bom.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Quero fazer um esclarecimento: na operação urbana não existe transferência de direito de construir para dentro da operação. Uma coisa importante nessa operação é o que chamamos em São Paulo de blindagem, ou seja, dentro da operação urbana só se aplica o Cepac. Não se aplica transferência de direito de construir para dentro da operação e não se aplica também a outorga onerosa genérica para dentro da operação.

(A Sra. Hélia, fala fora do microfone)

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Hélia não dá para ouvir. Você tem que falar no microfone para podermos registrar, senão as meninas da taquigrafia não conseguem registrar.

A SRA. HÉLIA NACIF – Desculpe. Aquela questão que a Letícia Hazan falou é uma coisa que me preocupa também. Porque dentro de uma área de operação urbana, eu posso haver uma área – eu não estou nem falando na proximidade dela, estou falando até dentro dela – que eu quisesse que fosse preservada culturalmente ou ambientalmente. Assim como poderia haver uma área, como eu já vi lá em Água Espraiada, que é de baixa renda, e eu poderia fazer uma regularização e uma reurbanização de assentamento informal, como se faz no Rio, mas diferente de vocês. Eu não poderia ter um casamento da operação urbana com uma área de transferência de potencial construtivo, para eu manter aquele ambiente natural ou cultural dentro daquela área de operação urbana? É complexo, mas poderia.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Isso depende do caso concreto. De um modo geral a lógica é não permitir que outras dinâmicas, como transferência do direito de construir, concorram com a dinâmica do Cepac. Se é uma área de preservação ambiental pequena, pode eventualmente ser retirada do perímetro da operação e passa a ser objeto da transferência de direito de construir que se aplica a áreas de preservação ambiental. Em tese isso é possível – a retirada de um recorte. Fica fora da operação urbana e passam a vigorar os critérios da transferência do direito de construir para áreas de preservação ambiental.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – No caso da Legislação de São Paulo, existe uma determinação das áreas que podem receber transferência do direito de construir – não é a cidade toda. Não se pode transferir para dentro da operação urbana e só se pode transferir para o perímetro das estações de Metrô e de trem urbano, ou ao longo da linha de Metrô e trem urbano.

A SRA. HÉLIA NACIF – Tem o emissor e o receptor. Nós também estamos definindo isso, não é, Cláudia?

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – O receptor está muito bem definido. Só pode receber transferência do direito de construir certas áreas ao longo de transportes de massa, desde que fora da operação urbana.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Eu queria deixar bem claro para nós, do Rio de Janeiro, que estamos estudando o assunto. Achei uma diferença tão gritante, que tinha que ser contado por eles. Uma coisa é eu contar, outra coisa é ser contado por quem vive isso no dia-a-dia. Tive uma grande preocupação quando vi ocupação urbana dentro da outorga onerosa, ou seja, o Cepac dentro da transferência do direito de construir tudo por leilão público. Esse negócio está meio misturado, de acordo com o estudo que estamos fazendo do Plano Diretor.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Hélia, sobre o que estávamos conversando aqui, o importante é a clareza desse processo. Segundo, se você tiver alguma outra forma de ganhar potencial construtivo, dentro daquela área definida na operação, que não seja pelo leilão, o empresário vai correr e não vai querer saber do leilão e, conseqüentemente, o leilão não vai arrecadar o dinheiro para fazer as intervenções. Não pode ter. Pode, eventualmente tirar o imóvel dali. Ou seja, um imóvel que foi tombado, tirá-se dali, valoriza-se mais e arrecada-se mais no leilão. Pôr o potencial lá dentro é impossível, senão o leilão vai por água abaixo.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Alguém mais quer fazer considerações ou perguntas? Restou alguma dúvida?

Eu tenho. O senhor quer falar? Faço questão que fale, porque na outra Audiência o senhor quis falar e eu não sabia. Só me passaram o seu nome, que era presidente de uma associação de moradores, mas não me disseram que queria falar. Estou me retratando, publicamente, e faço questão da sua fala, por favor.

O SR. ARSEN POKRAJAC – Meu nome é Arsen Pokrajac, sou Presidente da Associação de Moradores do Bairro Imperial São Cristóvão e representante da Associação Industrial e Comercial de São Cristóvão. Nossa dúvida é, na parte da Associação Industrial e Comercial, quando se desapropriam uns terrenos por causa de uns projetos urbanos, só o proprietário é indenizado, nunca o comerciante, o lojista, o morador. Eu gostaria de saber se em São Paulo o procedimento é assim ou é diferente.

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – No âmbito da operação, todas as desapropriações são feitas na forma da Lei de Desapropriação. Não existe nenhuma diferença, e o pagamento pode ser feito em Cepac, única e exclusivamente, se o proprietário concordar com isso; se ele concordar, pode receber o pagamento, e a Lei prevê essa hipótese; senão, a desapropriação tem que ser feita na forma da Lei, acho que com uma pequena vantagem para o desapropriado. Como a desapropriação tem que ser paga em dinheiro, quando a Prefeitura vai pedir autorização para emissão de Cepac, tem que passar para a CVM a estimativa de todo o custo da intervenção; e esse custo pressupõe a construção da intervenção, a construção das habitações de interesse social e as desapropriações.

Então, antes mesmo de existir a desapropriação, já existe um documento da Prefeitura informando qual o valor que deverá ser pago pela indenização. Nesse momento, ela tem o maior interesse em colocar o valor real, o valor de mercado, porque ela tem a possibilidade de pagar em Cepac; e outra: quanto maior esse valor, maior a emissão de Cepac. Agora, é uma questão de negociação: ou paga em Cepac, se o proprietário quiser, na forma da Lei: ou há desapropriação, 80% do valor e depois o restante.

Ainda há a questão do ponto. A Prefeitura não pode estimar, de antemão, o valor de ponto; essa é uma discussão que já houve e, normalmente, o ponto acaba sendo, ou não, incluído na ação judicial. Fora situações de acordo, ela não tem essa liberdade. Agora, isso foge um pouco da operação urbana. Essa é uma questão

legal, ou seja, independente de operação urbana, a Lei Municipal não pode modificar essa situação.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Excelente.

Gostaria que os palestrantes – e, aí, fica a critério de cada um – adentrassem um pouco mais na diferenciação da operação consorciada e da operação interligada; porque, no Rio de Janeiro, ainda no Plano Diretor, está contemplada a operação interligada. Queria que vocês contassem, um pouco mais detalhadamente, por que, em São Paulo, isso acabou; quais foram os defeitos dessa operação; por que se tirou esse instrumento. Concordo com a retirada, mas gostaria de ouvir a história como aconteceu.

O SR. MAURÍCIO FARIA PINTO – Em São Paulo, ainda nos anos 80, surgiu uma Lei de Operações Interligadas. Essa Lei tinha – não conheço a Legislação do Rio, então vou falar da de São Paulo – o seguinte conteúdo: era permitido que órgãos técnicos da Prefeitura atribuíssem alterações de coeficiente de ocupação, ou mudança de uso, para lotes específicos, lotes individualizados em qualquer área da cidade, a princípio. Então, dependendo de considerações técnicas de órgãos da Prefeitura, poder-se-ia atribuir, a um lote determinado, em um determinado ponto da cidade, parâmetros urbanísticos acima daqueles do zoneamento que vigorasse para aquele lote.

Em troca, o proprietário daquele lote habitações de interesse social, construiria habitações de interesse social para populações carentes; o número de unidades e a localização seriam, também, definidos pela Prefeitura. Essa Legislação vigorou durante alguns anos, mas surgiu uma ação judicial, proposta pelo Ministério Público, e terminou essa Lei sendo considerada inconstitucional.

As razões jurídicas dessa declaração de inconstitucionalidade são em função de que o Judiciário entendeu que, quando o Administrador Público altera parâmetros urbanísticos do lote isolado, está violando a lógica do planejamento urbano. Essa lógica pressupõe lidar com conjuntos urbanos, com tecido urbano e com as necessidades, com as dinâmicas daquele conjunto urbano, daquele tecido urbano. Se existe um zoneamento que se aplica à cidade, não teria lógica urbanística alterar esse zoneamento no lote, separadamente.

Então, o Judiciário terminou por declarar a inconstitucionalidade dessa Lei, que foi suspensa por essa decisão judicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Mas, isso inclusive, foi anterior ao Estatuto da Cidade. Desde então, não se voltou a lidar com essa lógica da operação urbana, a partir dessa decisão do Poder Judiciário.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Inclusive, ela realmente não consta na Lei do Estatuto da Cidade. Deve ter alguma razão para ela não ter sido adotada no Estatuto da Cidade. Neste ponto, eu pediria à representante da Prefeitura, Dra. Cláudia, que, de alguma maneira, justificasse por que se preferiu continuar prevendo a operação interligada no Plano Diretor.

A SRA. CLÁUDIA MURICY – Na verdade, existe divergência dentro da própria Prefeitura quanto a isso. Eu, particularmente – mas aqui não interessa a minha opinião particular – penso que, como instrumento de planejamento, assim

como o meu colega de São Paulo falou, o entendimento do Ministério Público em São Paulo não é um bom instrumento de planejamento. Às vezes, pode ser bem utilizado, mas também corre o risco de ser mal utilizado.

O que aconteceu é que houve uma corrente que achava que o problema da operação interligada era mais da regulamentação que do instrumento em si. Por conta disso, pensou-se em re-investir no instrumento, tentando uma melhor regulamentação que seria feita posteriormente por Lei de Regulamentação só desse instrumento.

É uma aposta que eu espero que dê certo, porque também tenho as minhas dúvidas.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Eu tenho algumas dúvidas justamente sobre o Plano de São Paulo em comparação com o Plano do Rio, mas eu vou deixar as minhas dúvidas para a semana que vem, quando o Secretário estiver aqui, porque eu continuo achando que está tudo misturado. Sabe, Cláudia? A outorga onerosa está muito misturada com a operação urbana, que está misturada com a transferência do direito de construir...

A SRA. CLÁUDIA MURICY – Talvez, como a Hélia falou, e acho que muito bem, em nossa defesa, quando a gente inova a gente acerta e erra. Acho que realmente pode haver alguns erros. Por outro lado, essa mistura aparente pode ser também um pouco por conta da nossa preocupação de amarrar bastante o assunto. Nós tínhamos uma preocupação muito grande porque esses instrumentos são muito poderosos, como aqui já foi dito, e são muito importantes para o desenvolvimento urbano, também são perigosos para quem ainda não tem a experiência e uma estrutura para a gestão deles.

A nossa preocupação era amarrar bem isso tudo dentro de operação. O que é feito fora de operação é muito limitado. A outorga fora da operação é limitada, e a transferência, só na operação. Enfim, está tudo dentro da operação. E parece que está misturado, porque quando falamos de cada instrumento, nos referimos à operação.

Então, se você quiser facilitar o entendimento, talvez seja melhor pensar que tudo ocorre dentro da operação, porque na operação podemos amarrar o planejamento. Por obrigação até do próprio Estatuto, nós temos um plano de operação com várias amarras. Temos que cumprir certas exigências do Estatuto e do próprio Plano Diretor e com isso conseguimos controlar melhor aqueles instrumentos sem fazer com que eles sigam com o nosso desejo de planejamento.

Então, por conta disso, em cada instrumento se repetem coisas que deveriam estar na operação. Você tenta ler aquilo como se tudo estivesse dentro da operação e pouca coisa fora da operação. Talvez a compreensão seja mais fácil. Talvez seja até uma boa crítica para nós tentarmos escrever melhor e darmos uma melhor leitura.

Às vezes a gente lê e lê e não enxerga e alguém que não tinha lido ainda enxerga coisas que a gente não estava vendo de tanto ler. Parece óbvio, e não é isso.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Não. Eu sei disso.

A SRA. CLÁUDIA MURICY – Então, vamos tentar ler com os olhos de quem está vendo pela primeira vez, tentando facilitar. O que parece estar misturado é porque tudo ocorre dentro da operação para amarrar melhor às nossas diretrizes de planejamento, que estão naquela parte do Plano que fala sobre as macrozonas, sobre o que se quer em cada uma, sobre os vetores de crescimento. E esses instrumentos servem a essa parte do Plano que diz para onde deve crescer a cidade.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Uma coisa que eu achei interessante na conversa prévia que eu tive com os palestrantes é que eles me falaram que a operação urbana foi bastante incentivada. E tiveram essa preocupação de diferenciá-la bem dos outros instrumentos, com um objetivo específico de fazer a cidade crescer dentro de uma área designada e com investimento privado, sem onerar a Prefeitura com isso. Esse é o grande ganho da operação urbana. Talvez nós pudéssemos repensar isso com relação ao Rio de Janeiro, porque a operação urbana não deve competir com a outorga onerosa nem com transferência do direito de construir. Tanto é assim que em São Paulo o coeficiente máximo de todas as áreas de outorga não passa de 2,5. Lógico que o Rio de Janeiro tem suas peculiaridades. Não estou dizendo, como falou o Maurício, que tem que ser uma coisa única e achar que é tudo igual. Não, mas vamos pensar como fazer com que a operação urbana fique bastante interessante ao investidor privado, apostar nisso, dinamizar a operação, porque só através das operações urbanas os índices vão a quatro, enfim, são bem maiores que os índices que foram reduzidos. Então, temos justamente a intenção de criar um atrativo bem maior para a operação urbana.

Para finalizar, eu gostaria que vocês, de São Paulo, nos contassem quem ganha e quem perde com a operação urbana. Quem perdeu mais? Quem ganhou mais na visão de vocês? Foi uma coisa que vocês colocaram para mim, e que eu achei interessante. Gostaria que vocês nos contassem quem ganha mais, quem perde mais. O proprietário do terreno? Enfim, aquela história que nós estávamos conversando.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Na minha visão, o grande ganhador é quase toda a sociedade. E o perdedor de uma implementação de operação urbana é o proprietário do terreno. Isso em termos, porque se nós pensarmos que se não for aplicada a operação urbana não vai haver dinheiro para construir a obra de infra-estrutura necessária, o terreno não vai mudar de valor. Mas se terreno mudar de valor por causa de uma intervenção, o ganho não fica só com o proprietário do terreno. O ganho será dividido com o custo do Cepac. Então, o único perdedor, se nós podemos dizer, é o proprietário do terreno. Ele ganha menos do que se houver uma intervenção e não houver o Cepac. O resto da sociedade, como um todo, tem ganhado, desde que seja uma operação urbana bem estruturada, bem discutida com a sociedade civil e que as associações de bairro tenham colocado as suas ponderações e que tenham negociado os limites.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Eu volto a perguntar se alguém gostaria de fazer alguma colocação, se há alguma dúvida pendente.

O SR. EDUARDO JOAQUIM DE CARVALHO JÚNIOR – Eu queria somente dar 2 exemplos: vamos voltar ao passado, imaginar o Bairro de Copacabana antes de ter sido verticalizado. O Poder Público gastou dinheiro para fazer o Túnel Velho, depois gastou dinheiro lá adiante, com o Carlos Lacerda, para fazer o calçadão, para alargar a avenida, etc. e tal. E o bairro foi super adensado, de uma maneira não estruturada. Hoje é um paredão de prédios que impede a ventilação profunda, etc. Se naquela época houvesse uma operação urbana, o recurso do Cepac daquela época teria sido utilizado para fazer o túnel, teria sido utilizado para fazer a urbanização, os prédios teriam tido regras de urbanismo para não ficarem colados uns aos outros. Com o exemplo de São Paulo, teriam tido taxa de ocupação máxima de 25% recuos para calçadas, recuos para áreas verdes, criação de praças, etc. Então, uma operação urbana é uma anti-Copacabana; quer dizer, uma anti-urbanização de Copacabana. Copacabana, hoje, é um paredão de prédios construídos na década de 30 e 40, que impede a ventilação. Os proprietários dos terrenos tiveram o lucro de todo o dinheiro público que foi utilizado. E o bairro poderia ter sido construído melhor se fosse construído 100 anos depois.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – Alguém mais quer fazer alguma consideração?

O SR. CARLOS EDUARDO DA COSTA PIRES STEINER – Na realidade, nós recebemos esse convite muito honrados e evidentemente já se falou aqui algumas vezes que São Paulo é diferente do Rio de Janeiro. Isso não tem dúvida alguma. Agora, os instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade são os mesmos para qualquer município. Então, o uso inteligente desses mecanismos vai depender muito do esforço e da criatividade desta Casa e de todos os envolvidos nesse processo. Em São Paulo, evidentemente não existe um sistema, hoje, perfeito. Nós estamos em constante aprimoramento, existe sempre um Projeto de Revisão do Plano Diretor de São Paulo. Nós poderemos contribuir se houver necessidade, mostrar os erros que, ao longo de 15 anos, São Paulo constatou. São Paulo também tem acertos, chegamos hoje a uma fórmula relativamente recente das operações urbanas consorciadas, de acordo com o Estatuto da Cidade de 2001 e que está funcionando até agora. Pelo menos nós não vimos defeito; pelo contrário, a cada dia que passa, ganha mais adeptos. Então, acho que é mais com exemplos que podemos contribuir. Agora, alguns aspectos urbanísticos evidentemente são completamente diferentes aqui do em São Paulo. Então, nossa colaboração é mais no uso eficiente desses instrumentos: operação urbana, outorga onerosa, transferência ao direito de construir. O melhor é provocar uma discussão que vai ter que errar e acertar. Não há como, de antemão, saber o que vai acontecer.

A SRA. PRESIDENTE (CRISTIANE BRASIL) – É isso aí. Eu queria agradecer muito a presença de todos, especialmente dos palestrantes que vieram de São Paulo, deixaram de cumprir lá com as suas tarefas diárias para estar aqui prestando esse esclarecimento que foi, na minha opinião, excepcional. E, em nome da Câmara Municipal, quero deixar as portas sempre abertas para que vocês possam estar entre nós com maior frequência, agradecer a presença de todos os presentes que estão conosco quebrando a cabeça para fazer um Plano Diretor à altura da Cidade do Rio de Janeiro. Agradeço aos representantes da sociedade, aos

representantes dos construtores, aos funcionários da Casa, aos funcionários do Cerimonial, enfim, a todos que puderam propiciar esse momento de bastante reflexão.

E, agradecendo, me despeço e dou por encerrada esta Audiência Pública.
Muito obrigada.

(PALMAS)

(Encerra-se a Audiência Pública às 18h10)

MENSAGENS DE CONGRATULAÇÕES

Exma. Sra.
Vereadora CRISTIANE BRASIL

Estando impossibilitado de participar da Audiência Pública sobre “Operações Urbanas – Uma Realidade em São Paulo”, por compromisso anteriormente agendado, gostaria de desejar pleno sucesso.

Cordialmente,

Vereador ROBERTO MONTEIRO

Exma. Sra.
Vereador CRISTIANE BRASIL

Com prazer, manifesto meu apreço à nobre Vereadora Cristiane Brasil, pelo seu trabalho incansável em prol dos idosos, ao realizar Audiência Pública nesta Casa de Leis, onde se abordará tema de alta relevância, com ilustres palestrantes convidados.

Transmito a V. Exa. minhas congratulações, extensivas a todos os participantes.

Vereador CHIQUINHO BRAZÃO

Exma. Sra.
Vereadora CRISTIANE BRASIL

Devido a compromissos anteriormente agendados, infelizmente, não poderei comparecer à Audiência Pública sobre Operações Urbanas.

Desejo que o evento tenha pleno sucesso.

Atenciosamente,

Vereadora PASTORA MÁRCIA TEIXEIRA

Compromissos inadiáveis me impedirão de aceitar o gentil convite para a Audiência Pública com o tema “Operações Urbanas. Uma realidade em São Paulo.”

Externo votos de estima e respeito; meus cumprimentos às demais autoridades presentes.

Atenciosamente,

Governador SÉRGIO CABRAL
Estado do Rio de Janeiro

Exma. Sra.
Vereadora CRISTIANE BRASIL

Parabenizo-a pela iniciativa da Audiência Pública, onde será discutido o tema: “Operações Urbanas – Uma Realidade em São Paulo.” Aproveito oportunidade para reiterar protestos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Vereador STEPAN NERCESSIAN

Exma. Sra.
Vereadora CRISTIANE BRASIL

Sinto-me honrado pelo convite de V. Ex^a. para participar da Audiência Pública, onde será discutido o tema: “Operações Urbanas – Uma realidade em São Paulo.”

Parabenizo a Vereadora Cristiane Brasil pela grande iniciativa, entretanto, não poderei comparecer, em virtude de compromissos previamente agendados.

Sinceras felicitações e votos de constante sucesso.

Vereador LUIZ ANDRÉ DECO

RELAÇÃO DOS PRESENTES

Fernando de Castro Barbosa – ONG Qualyvida, Silvania Pedrosa, Ana Lúcia Cherques, Márcia Nieskien – PC do B, Sérgio Poggi, Maria Helena Martins, Arsen Pokrajac – Pres., Cláudia Muricy, João de Tarso Pallottino – Uerj, Marcelo Cardoso da Costa, Pablo Lima, José A. Pimenta de Carvalho, Fernando Mandarinó – Uerj, Ralph L. Soares Júnior e Hélia Nacif.