

SEMINÁRIO REALIZADO EM 28 DE JUNHO DE 2007

PLANO DIRETOR DECENAL DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Presidência dos Srs. Vereadores Luiz Antonio Guaraná, Vice-Presidente da Comissão e Aspásia Camargo.

Às quinze horas e oito minutos, no Salão Nobre, sob a Presidência da Sra. Vereadora Aspásia Camargo tem início o Seminário do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio De Janeiro com o tema: “REGULAÇÃO E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS”, conforme Processo nº 3.469/07.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Senhoras e senhores, boa tarde. Dou por aberto o Seminário do Plano Diretor Decenal da Cidade do Rio de Janeiro, com o tema “Regulação e Instrumentos Urbanísticos”, conforme o Processo CMRJ nº 3.469/07.

A Comissão Especial do Plano Diretor Decenal é composta pelos seguintes Exmos. Srs. Vereadores: Dr. Jairinho, Luiz Antonio Guaraná, Jorge Felipe, Lucinha, Chiquinho Brazão, Nadinho de Rio das Pedras, Aspásia Camargo, Jorge Pereira, Jerominho.

Até o presente momento, sou a única participante da Mesa; estamos aguardando a volta do Vereador Jorge Felipe.

Vamos, ouvir, hoje, o Exmo. Sr. Secretário Municipal de Urbanismo, Augusto Ivan Freitas Pinheiro, e sua assessoria, aqui representada pela arquiteta Marlene Herta Noritz Ettrich.

Seria até dispensável dizer por que estamos convocando esta reunião, já que, realmente, a questão dos instrumentos urbanísticos e da regulação urbanística é hoje um dos pontos centrais do Plano Diretor, um dos mais delicados. Em geral, são questões que envolvem infra-estrutura e planejamento estratégico da cidade, e pode haver uma série de dúvidas com relação a esses instrumentos. Por exemplo, quanto à especificação de cada um deles – por área ou por situações ou problemas que possam estar a eles ligados –, e desejamos muito ouvir a opinião abalizada da Secretaria para orientar nossas discussões.

Passo, então, a palavra ao Sr. Secretário para nos esclarecer sobre esses temas.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Obrigado, Vereadora Aspásia Camargo. Boa tarde a todos aqui, e obrigado pelo convite para podermos explicar mais em detalhe o Plano Diretor. É a segunda vez que nós estamos aqui: na primeira Sessão de que a Secretaria participou eu não estava, estava de férias, mas veio a Subsecretária Madalena Saint Martin, e veio a Alice, Coordenadora de Planejamento da Cidade, da Secretaria de Urbanismo. No primeiro momento, foram tratados os assuntos relativos aos princípios, aos eixos de atuação propostos pelo Plano Diretor, e também as questões da ordenação territorial, incluindo o macrozoneamento. Desta vez, a idéia seria apresentar os instrumentos propostos no Plano Diretor, alguns deles baseados no Estatuto da Cidade – nos instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade –, e outros desenvolvidos pela própria Secretaria, porque são instrumentos que, de alguma

forma, o percurso do planejamento urbanístico da cidade indicou como instrumentos que deveriam ser consolidados, ou até aprimorados, na proposta do Plano Diretor que está em análise na Câmara de Vereadores. Esses instrumentos, que são necessários para implementação das políticas urbanas, são tratados no título III da proposta do Plano Diretor que foi encaminhado. E, para compatibilizar essa classificação adotada no Estatuto da Cidade, definida na Lei Orgânica Municipal, optou-se por organizar um conjunto de instrumentos dentro de seis blocos. Basicamente, são blocos que tratam especificamente de cada assunto – assuntos de regulação, assuntos de planejamento urbano propriamente dito, e me parece que um dos mais importantes seria assuntos ligados a gestão do Plano Diretor. Então, vou falar rapidamente sobre cada um desses seis blocos, e, depois, eu pedirei à arquiteta Marlene Ettrich que detalhe, porque ela tem o domínio total dessa matéria.

O primeiro dos blocos seria o bloco da regulação urbanística, onde se trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, obras e edificações, licenciamento e fiscalização. Esse, digamos assim, é basicamente o trabalho mais pesado, no que diz respeito ao trabalho da Secretaria, embora o Plano Diretor não seja exclusivo da Secretaria de Urbanismo; mas acho que as outras Secretarias que lidam com planejamento, gestão, fiscalização e controle também têm as mesmas preocupações, digamos. Então, este bloco trata só disso. A idéia foi organizar um pouco esses temas, porque, no Plano Diretor de 1992, no qual este é baseado, esses assuntos estavam meio dispersos, às vezes até repetidos. Mas, desta vez, a idéia foi tentar organizá-los de uma maneira mais sistemática e mais compreensiva também, e de fácil leitura, inclusive. Porque uma das determinações deste Plano Diretor, e também do de 1992, é que ele fosse o menor possível, de modo a se ater às questões essenciais da cidade, deixando as questões mais fragmentadas, mais pontuais para serem tratadas em outro tipo de instrumento que não o Plano Diretor. Então, a regulação urbanística seria um deles, e outro seria o planejamento urbano propriamente dito, onde se definem atribuições dos instrumentos, planos, programas, projetos de desenvolvimento urbano, com destaque para o Plano de Estruturação Urbana sob o novo formato – é o famoso PEU. O PEU é um dos instrumentos que me parece que tem a maior unanimidade entre as pessoas que se interessam pelo assunto do planejamento da cidade, e pela população em geral. As pessoas recebem muito bem a discussão dos PEUs, porque vão tratar especificamente de um determinado lugar, mas, ao mesmo tempo, o PEU, como estava sendo tratado no Plano de 1992, mostrou-se quase um instrumento inviável. Primeiro, porque se obrigava, num prazo muito curto, a executar 54 PEUs na Cidade do Rio de Janeiro, segundo, a abrangência do PEU era imensa, e ele acabava sendo aproveitado praticamente e quase que exclusivamente no que dizia respeito à Legislação Urbanística – todas as outras questões tratadas no PEU acabavam não sendo implementadas. Então, o PEU também, no seu aspecto de abrangência, foi revisto. Não que as questões que constavam dos PEUs anteriores tivessem sido esquecidas, mas elas vão passar a fazer parte da políticas setoriais das Secretarias, ou, também, do planos regionais, conforme estão propostos aqui no Plano Diretor. Essa é uma mudança que houve com relação à maneira de planejar a cidade. Os outros quatro seriam todos ligados à gestão. Um dos blocos, o terceiro, é a gestão do uso e da ocupação do solo, onde

estão apresentados um conjunto de instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade, que precisam de regulamentação no Plano Diretor. Aqueles instrumentos julgados apropriados e necessários para o planejamento da cidade foram colocados nesse bloco, além de outros que a Secretaria e a Prefeitura vêm utilizando ao longo do tempo – por uma questão de prática, por uma questão de esses instrumentos já preexistirem, eles vinham sendo usados como ferramenta de gestão, para os quais também foram propostos aperfeiçoamentos. A Marlene vai falar sobre isso.

Outro aspecto gerencial, de gestão, seria a gestão ambiental e cultural, onde se trata de instrumentos de gestão e de proteção ambiental, assim como dos de gestão do patrimônio cultural, também igualmente aperfeiçoados em decorrência da experiência acumulada com a sua aplicação. Acho que não preciso dizer aqui que, provavelmente, o Rio de Janeiro é, no Brasil, uma das cidades que tem uma Legislação de Proteção, tanto do patrimônio natural quanto do patrimônio cultural, mais complexas e até mais pioneiras do que as outras cidades, de uma maneira geral. Tem uma experiência acumulada muito grande, muito rica, às vezes polêmica, como é o caso das Apacs, mas, de qualquer maneira, é uma das cidades onde a população de alguma forma obrigou, ou induziu, o governo a tomar esse tipo de atitude face às características físicas, geográficas, paisagísticas excepcionais do sítio natural; também, há todo o percurso da história que passou pela cidade e que ficou configurado em monumentos ou em marcos arquitetônicos culturais, que vêm sendo preservados ao longo dos últimos 20 anos, mais ou menos. Então, foi, talvez, uma das primeiras cidades brasileiras a se ocupar de seu patrimônio, porque essa Legislação, até então, era exclusiva do Governo Federal e, em parte, de alguns governos regionais, estaduais.

Outra questão de gestão – o quinto bloco – seria de gestão financeira, orçamentária e tributária. Nesse capítulo se dispõe sobre os fundos municipais existentes – nós temos alguns, e há outros a serem criados – e sobre a vinculação entre as ações do planejamento e a gestão urbana e o planejamento do Orçamento Municipal, uma questão que consideramos crucial para um Plano Diretor. Na medida em que se propõem medidas de gestão, é preciso ter recursos para que essas diretrizes, essas medidas possam vir a ser implementadas e até acompanhadas, pois uma das questões que se coloca sempre é como acompanhar o Plano Diretor.

Finalmente, o sexto bloco, que é o de gestão da Política Urbana, onde se dispõe sobre o sistema de planejamento urbano, informações urbanas, planejamento e gestão ambiental e defesa da cidade, de forma a gerenciar a implantação da Política Urbana expressa no Plano Diretor. Esta é uma grande crítica – que no diagnóstico feito se percebeu que o sistema municipal de planejamento de alguma maneira proposto no Plano de 1992, não foi implementado. Não que não tenha havido um acompanhamento – se pegarmos o Plano Diretor que está em vigor hoje, veremos que grande parte dele está cumprida – sua essência, suas idéias, a ideologia, o ideário do Plano está mais ou menos expresso na cidade. Agora, não houve o acompanhamento desse Plano através de um sistema de gerenciamento adequado. Algumas medidas governamentais que tentam fazer isso, como a macrofunção, criada pelo Prefeito Cesar Maia, de alguma maneira tenta dar conta desse acompanhamento, mas

esse instrumento é fundamental e precisa ser proposto de uma maneira realista, podendo ser efetivamente implantado.

Havia outras coisas, mas não vou entrar muito nos outros detalhes, eu prefiro que a Marlene possa retomar. Acho que já está tudo aqui.

Isso é, mais ou menos, o que eu teria a dizer neste momento, só para fazer uma apresentação rapidinha e passar para a Marlene Ettrich complementar e detalhar mais.

Mais uma vez muito obrigado. Estamos aqui sempre à disposição da Câmara de Vereadores para discussão de qualquer assunto.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Obrigado, Secretário. Logicamente, há uma série de questões, de dúvidas, que se colocam, mas vamos ter oportunidade de esclarecê-las com a Dra. Marcele.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Boa tarde a todos. Eu optei, depois de conversarmos dentro da Coordenadoria sobre isso, devido à amplitude do que precisa ser exposto, por me ater a um texto, que foi um esforço que fizemos para objetivar bastante. Então, acho que a melhor forma de não deixar nenhum dos pontos descobertos é fazer uma leitura. Depois, através das perguntas, a gente pode detalhar.

Iniciando com os instrumentos de planejamento urbano, até para fazer um gancho com o que foi exposto na semana passada pela Coordenadora dos Trabalhos, Alice, cabe lembrar a proposta que fizemos em relação à Ordenação para o Planejamento e à Gestão do Desenvolvimento Urbano. No caso, o Plano Diretor de 1992 institucionalizou para esse fim 55 unidades espaciais de planejamento – a gente ainda não tocou nesse assunto, mas isso realmente não se mostrou como unidades rigidamente fixadas no Plano Diretor. A própria elaboração dos Planos, Planos Setoriais, Planos de Estruturação Urbana, em vários momentos transcendeu ou até diminuiu aquelas delimitações espaciais dessas unidades. Para elas é que tinha sido previsto um prazo de três anos para elaboração de PEUs, e, no entanto, como nosso Secretário comentou, realmente a amplitude era muito grande e um tempo muito curto. Então, nessa revisão do Plano Diretor, considerando aquele olhar lançado sobre a cidade no período em que foi elaborado o Plano Estratégico da Cidade, foram feitos, ao longo dos trabalhos iniciais, alguns ajustes, criando-se 16 regiões de planejamento. Busca-se, com esse ordenamento, criar as bases para a descentralização da gestão urbana e para uma maior efetividade na articulação das Políticas Públicas geridas pelos diferentes órgãos setoriais.

Que seriam, então, os instrumentos de planejamento urbano? São os Planos, sejam eles gerais ou setoriais, programas e projetos urbanos, inclusive como instrumentos do planejamento urbano.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO –Posso interrompê-la? A respeito dessa divisão das 16 áreas, quero adiantar que as Secretarias já vêm se reunindo há algum tempo, antes mesmo de o Plano ser votado, para adaptarem seus limites aos limites colocados aqui pelo Plano Diretor. Então, as Secretarias já estão se antecipando, de alguma maneira, para criar essas regiões de planejamento. Havia alguns atritos, inicialmente, mas esses atritos foram

sendo superados, de modo que hoje ainda não estão adotados, mas a Prefeitura está praticamente pronta para adotar essas 16 regiões, de modo que as Secretarias possam trabalhar em conjunto Políticas Públicas para aquela específica região da cidade. Acho que vai ser uma grande melhoria na maneira de olhar a cidade e tratar a cidade.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Então, em consequência da adoção dessas 16 regiões de planejamento em substituição às 55 unidades espaciais como unidade territorial, tem-se como principais instrumentos os Planos Regionais e Planos e Programas Setoriais. Deverão integrar essa instância de planejamento os órgãos municipais setoriais, o Plano Estratégico, a Agenda 21 e outras instâncias que venham a ser criadas com essa finalidade.

Repetindo ainda, ao Plano de Estruturação Urbana – PEU – conforme o Secretário já falou, caberá definir diretrizes de desenvolvimento ou preservação e indicação das áreas sujeitas à intervenção para um bairro ou conjunto de bairros. Isso continua sendo a finalidade desse Plano de Estruturação Urbana, que estamos rebatizando nesta proposta de revisão como Plano de Estruturação Urbana e não como Projeto de Estruturação Urbana. Só o que ele perde é a definição rígida da sua amplitude territorial, podendo ser um plano para uma área mais restrita ou um plano para uma área que abranja 10 bairros, enfim. Ele permanece tendo a função de instrumento de revisão de índices e parâmetros urbanísticos no nível local, porém somente quando a revisão ou detalhamento do disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo se fizer necessária devido a particularidades regionais. Ou seja, ele deixa de ter aquele conteúdo mínimo obrigatório para passar a servir como instrumento daquilo que efetivamente precisa ser modificado sem o detalhamento excessivo que hoje ele precisa cumprir. A proposta de revisão também integra o Projeto Urbano aos instrumentos de planejamento, conforme eu já tinha falado, definindo natureza e finalidades às quais se destina.

Outro bloco, que é o bloco mais abrangente e extensivo em termos da sua aplicação sobre o território, são os instrumentos de regulação urbanística.

(LENDO)

Constituem instrumentos de regulação urbanística, a Legislação de Parcelamento do Solo, de Uso e Ocupação do Solo, de Obras e Edificações e de Licenciamento e Fiscalização, e os instrumentos legais que se referem à forma de ocupação do solo instituídos através de Planos de Estruturação Urbana, para Áreas de Especial Interesse, para Áreas de Proteção do Ambiente Cultural e para Áreas de Proteção do Entorno de Bens Tombados.

Integram as disposições contidas no Plano Diretor os conceitos e o conteúdo básico das leis de Parcelamento do Solo Urbano, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Edificações e Código de Licenciamento e Fiscalização, este último acrescido de disposições sobre procedimentos considerados básicos em relação ao conjunto de normas que regem o exercício da fiscalização.

Em relação à Lei de Uso e Ocupação do Solo está sendo feita modificação substantiva ao disposto no Plano Diretor 92. Nele atribuiu-se à Lei de Uso e

Ocupação do Solo um papel basicamente conceitual. Nesta revisão, propõe-se que ela passe a ser um novo marco de regulação urbanística em substituição ao Decreto de Zoneamento de 1976. Este novo marco deverá ser construído sobre a experiência acumulada no âmbito da Administração Municipal e com a nova linguagem desenvolvida durante a elaboração dos vários Projetos de Estruturação Urbana já implementados.

Para a regulamentação de particularidades regionais que venham a exigir revisões desta norma urbanística maior, permanecem mantidos os instrumentos que vêm sendo adotados com esta finalidade desde a aprovação do Plano Diretor 92 – os Planos de Estruturação Urbana, as Áreas de Especial Interesse nas suas diferentes modalidades, as Áreas de Proteção Ambiental e as Áreas de Preservação do Ambiente Cultural, no que couber, além dos demais instrumentos legais disponíveis para a preservação ou proteção.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Eu queria fazer um comentário sobre uma questão que também se antecipa à aprovação do Plano Diretor. É que a Secretaria de Urbanismo deve estar, dentro de um ou dois meses, com toda a Legislação geral da cidade no seu *site*, de modo que se poderá consultar. Isso já é um passo para, depois, se fazer uma limpeza no famoso “tijolão” de Legislação Urbanística de Edificação na Cidade. Então, daqui a um ou dois meses vamos ter tudo disponível na *Internet*, permitindo a consulta e agilizando os processos, o que facilitará se fazer uma consolidação dessas leis, já que muitas são repetidas.

Então, a gente já está antecipando um pouco esse trabalho que a Marlene está descrevendo aqui.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Eu queria registrar a presença do Vereador Rogério Bittar.

A SRA. MARLENE HERTA HORITZ ETTRICH – Foram incluídas nesse Projeto de Lei encaminhado à Câmara de Vereadores algumas disposições gerais, que posteriormente, deverão ser incorporadas aos instrumentos de regulação urbanística. Tratam essas disposições da criação e regulamentação da Subzona de Incentivo à Moradia Popular e de edificações de pequeno porte nas Macrozonas de Ocupação Incentivada e Assistida, além de outras relativas à obrigatoriedade de padronização de alguns parâmetros urbanísticos e a reconversão de edificações tombadas ou preservadas. Então, são matérias de regulação urbanística que vão estar contempladas nas demais leis reguladoras do Plano – mas o Plano, nas suas disposições finais, já adianta algumas questões que deverão ser absorvidas nessas outras leis.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Qual é a segunda que você falou? Subzona de Incentivo à Moradia Popular?

A SRA. MARLENE HERTA HORITZ ETTRICH – A Simp, edificações de pequeno porte, padronização de alguns parâmetros urbanísticos e reconversão de edificações tombadas ou preservadas.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Temos até um Decreto...

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Temos já um Decreto que antecipa, mas o Plano Diretor consolida essa Política Pública que está sendo adotada com relação às edificações.

A Subzona de Moradia Popular – Simp – foi criada como forma de contemplar um dos eixos prioritários da política habitacional, que é a produção de moradias novas para os segmentos da população de mais baixa renda a partir da iniciativa do Poder Público, que é quem delimita essas áreas. Um dos principais objetivos da Simp é gerar a redução dos custos da terra a partir de sua delimitação e atrair uma gama diversificada de investidores: o próprio Poder Público, médios e pequenos empresários, associações de moradores, cooperativas de trabalhadores e, até, pequenos investidores que buscam uma renda complementar da aposentadoria.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Desculpe eu estar interrompendo, mas acho que são questões importantes. O que a gente observa é que, hoje, a Legislação Municipal penaliza de alguma maneira a habitação popular porque tem exigências que são muito parecidas ou quase iguais aos parcelamentos, doação de área, construção de escolas, equipamento comunitário. Esses são custos que não pesam muito num loteamento feito para uma renda mais alta, mas têm um peso excessivo sobre o custo final da moradia que vai ser comprada com um financiamento mais popular. Isso vem se juntar um pouco à tendência que a gente tem observado de haver um grande aumento, uma grande disponibilidade de recursos tanto públicos quanto privados para financiar moradias no Brasil. Há, indubitavelmente, uma tendência de o Brasil alcançar melhores formas de financiamento para moradia. A Simp, essa Subzona de Incentivo à Moradia Popular, acho que vai ajudar, vai colaborar, vai juntar esforços a essa disponibilidade de recursos que tem sido anunciada, com a chegada de novas empresas. O próprio Governo Federal tem linhas de crédito mais facilitadas. Enfim, é uma maneira também de se antecipar ao problema e tentar equacionar o problema da moradia popular aqui no Rio de Janeiro.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Quero anunciar a presença do Vereador Luiz Antonio Guaraná, Vice-Presidente da Comissão.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Integra ainda esse capítulo da regulação urbanística a referência a um Anexo que contém os índices de aproveitamento de terreno máximos definidos por bairros. Agora, essa matéria, na verdade, é referente a uma ordenação territorial das intensidades de ocupação. Ela é extensa, complexa, e acho que não é o tema de hoje: exigiria uma sessão específica para ser abordada. A única coisa que vou apresentar são alguns critérios e orientações que nortearam a produção daquele Anexo que está referenciado a este item.

Foram estabelecidos no Plano Diretor de 1992 índices de aproveitamento de terreno máximos, impondo limites de construção por unidades espaciais de planejamento segundo critérios que consideram a capacidade e a saturação da

infra-estrutura, a oferta de empregos e a ameaça ao meio ambiente e à memória urbana.

(LENDO)

Na revisão de 2006, estes índices foram revistos e atualizados segundo critérios similares, tendo por base estudos realizados em 2002 já voltados para a revisão do Plano Diretor.

Os índices de aproveitamento de terreno máximos propostos, que nesta revisão correspondem ao máximo de intensidade no lote que uma área pode admitir hoje ou em revisões futuras da legislação urbanística, foram definidos por bairro, obedecendo a critérios que articulam a legislação urbanística e outras condições específicas do ambiente de implantação das edificações, com as restrições de natureza ambiental, os elementos de relevante interesse da paisagem e do ambiente urbano, as densidades populacionais e construtivas existentes, a oferta existente ou projetada de equipamentos e serviços públicos, a infra-estrutura de transportes e saneamento básico, as condições de mobilidade, a existência de vazios urbanos e a capacidade ociosa existente que permita a absorção de uma maior densidade construtiva.

Como os índices de aproveitamento de terreno máximos distribuem tetos de densidade construída por lote de cada bairro da cidade, eles também induzem a distribuição de densidades futuras conforme a oferta existente de equipamentos e serviços, além de projetos ou potencial quanto a melhorias que cada área oferece. Portanto, seu estabelecimento estabelece vetores de indução da ocupação diferenciados.

Porém esta capacidade para o adensamento geralmente não é homogênea. Como o Plano Diretor, em função do seu escopo e objetivos, não especifica particularidades relativas ao uso e ocupação do solo, este detalhamento permanece cabendo à legislação específica de uso e ocupação do solo, ficando assegurado o respeito à legislação vigente no caso em que o índice de aproveitamento de terreno resultante da aplicação da legislação em vigor for inferior ao previsto no Plano Diretor. Desta forma, situações específicas de restrição ao adensamento são atendidas até que seja feito novo estudo de revisão dos índices até o limite máximo estabelecido no Plano Diretor.

Em relação aos índices de aproveitamento de terreno em vigor, tem-se em linhas gerais a seguinte situação como base sobre a qual a norma urbanística foi ao longo do tempo sofrendo reformulações localizadas ou regionalizadas através de legislações específicas por bairro ou conjunto de bairros:

- No período anterior a 1976, quando foi instituído o Decreto 322, só havia limitação do número de pavimentos para alguns bairros, ou trechos de bairros, estabelecida através de Projeto Aprovado de Alinhamento (PAA);
- Decreto 322/76 institui um zoneamento municipal fazendo valer para o conjunto da cidade o gabarito de 18 pavimentos em relação ao nível do mar para as edificações afastadas das divisas do lote e a altura máxima de 5 pavimentos para as edificações coladas nas divisas. Havia algumas exceções para áreas com características peculiares. Quanto à Área Total Edificável (ATE), as restrições só existiam para as edificações coladas nas divisas, que deviam se adequar à fórmula $ATE = N \times S \times 0,7$, onde S corresponde à área do lote e N a um índice

estabelecido de acordo com o bairro e a zona onde esteja situado o imóvel, que equivale na maioria das vezes ao número máximo de pavimentos permitido;

- Em 1987, com a edição do Decreto 6461, esta situação – que induzia os remembramentos e gerava a predominância de grandes empreendimentos – foi alterada, passando a ser aplicada a mesma fórmula para as edificações afastadas das divisas. Esta medida ocasionou a redução do potencial construtivo para essas edificações, uma vez que o valor de N é no máximo 5, que ao multiplicar por 0,7 resulta o índice 3,5, valor reafirmado na lei que aprovou o Plano Diretor de 1992 para grande parte dos bairros mais adensados da cidade;

- Outro dispositivo que restringiu o potencial construtivo dos lotes foi a Lei Orgânica Municipal, que em seu artigo 448 restringiu a altura das edificações coladas nas divisas a 12 metros de altura. Regulamentação posterior isentou dessa obrigação as edificações situadas em bairros regidos por legislação urbanística específica;

- Em 1992, com a aprovação do Plano Diretor Decenal, foram definidos limites de crescimento para as diversas áreas da cidade, expressos através da definição de índices de aproveitamento de terreno por unidades espaciais de planejamento, resultantes de estudos, que além dos aspectos físico-territoriais, consideravam simulações desenvolvidas com base em um modelo de análise que relacionava o uso do solo com os grandes movimentos pendulares do sistema de transportes.

O estabelecimento dos índices de aproveitamento de terreno máximo por bairro seguiram as seguintes orientações segundo o macrozoneamento municipal:

- Na Macrozona de Ocupação Controlada o adensamento populacional e a intensidade construtiva devem ser limitados, e os índices de aproveitamento de terreno máximos devem ser inferiores, ou no máximo iguais, ao que estabelece a legislação em vigor em 2006;

- Na Macrozona de Ocupação Incentivada, onde se quer estimular o adensamento e a intensidade construtiva, os índices de aproveitamento de terreno máximos podem ser mais altos do que estabelecia o Plano Diretor 92, desde que caracterizada a maior disponibilidade de infra-estrutura e a oferta adequada de equipamentos e serviços;

- Na Macrozona de Ocupação Assistida, onde as condições para o adensamento populacional e o incremento das atividades econômicas dependem de novos investimentos públicos em infra-estrutura e medidas de proteção ao meio ambiente e à atividade agrícola, os índices de aproveitamento de terreno máximos devem ser, de modo geral, mais baixos do que os índices de aproveitamento de terreno da Macrozona de Ocupação incentivada, de forma a gerar vetores de expansão preferencialmente para as áreas já servidas por infra-estrutura e serviços. Há, contudo, casos específicos – como as áreas próximas às estações de trem e aos centros de comércio e serviços – onde, dadas as condições satisfatórias de acessibilidade a equipamentos e serviços, são permitidos índices de aproveitamento de terreno maiores;

- Na Macrozona de Ocupação Condicionada, onde os índices em vigor são geralmente baixos e onde o adensamento populacional e a intensidade construtiva devem ser restringidos de acordo com a capacidade das redes de infra-estrutura e subordinados à proteção ambiental e paisagística, os índices de aproveitamento de terreno máximos podem sofrer alterações de acordo com as

especificidades das diferentes áreas, mas devem permanecer baixos. Índices mais elevados seriam permitidos apenas por meio de operações urbanas capazes de alterar e ampliar a capacidade das redes e serviços sem agredir o meio ambiente e a preservação da paisagem.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Só uma pergunta: nesse bloco da regulação, no que diz respeito a obras, licenciamento, fiscalização, não há nenhuma proposta nova?

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Em relação a Código de Obras, existe o próprio Plano Diretor de 1992. Ele já estabeleceu um conteúdo mínimo necessário em relação a essa matéria do controle de edificação propriamente dita. Nós simplificamos mais, considerando regulamentos que já existem. Então, existe, mas é um conteúdo mínimo. O que consta no Plano Diretor é o conteúdo mínimo que deve ser contemplado. No licenciamento e fiscalização, foram feitos pequenos aperfeiçoamentos e o Plano Diretor em vigor tem servido.

Estou repetindo aqui a nossa Coordenadoria de Licenciamento e Fiscalização, porque esse nível de detalhamento que hoje consta no Plano Diretor de 1992 é necessário que seja mantido, porque ele consolida uma série de normas que estão bastante fragmentadas em relação a essa matéria. Então, isso que está no Plano Diretor está mais detalhado do que no Código de Obras, mas esse detalhamento é necessário para essa atividade de licenciamento.

Agora, o novo, uma maior mudança, foi em relação à legislação de zoneamento, que é a de Uso e Ocupação do Solo. Essa foi a mudança mais substancial dentro do conteúdo mínimo nessa revisão.

(LENDO)

3. NOVOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE GESTÃO DO USO SOLO URBANO

O Plano Diretor 92 inovou ao incorporar instrumentos propostos no Movimento Nacional pela Reforma Urbana. Entretanto, a falta da regulamentação federal ao longo dos anos que se seguiram contribuiu para retardar iniciativas para a regulamentação municipal desses instrumentos.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade foram criadas as condições efetivas para a implementação dos novos instrumentos urbanísticos de gestão do uso e ocupação do solo, particularmente os voltados à captura da valorização imobiliária produzida por investimentos de toda a sociedade.

Entre esses novos instrumentos do Estatuto da Cidade, são vinculados à regulamentação pelo Plano Diretor, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o Direito de Preempção, a Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso, a Transferência do Direito de Construir e a Operação Urbana.

A possibilidade de utilização do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em títulos da Dívida Pública decorrentes da aplicação do instrumento Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios,

e da Utilização do Consórcio Imobiliário, do Relatório de Impacto de Vizinhança, do Direito de Superfície, bem como da Concessão de Direito de Superfície, bem como da Concessão de Direito Real de Uso, do Usucapião Especial de imóvel urbano individual e coletivo e da Concessão de Uso Especial para fins de moradia individual e coletiva, não vincula-se a regulamentações em Plano Diretor.

Dos instrumentos instituídos pelo Plano Diretor 92 foram mantidos a Urbanização Consorciada, a Operação Interligada, e principalmente a possibilidade de instituição de Áreas de Especial Interesse, nas suas diferentes modalidades, instrumento que comprovou sua eficácia na gestão do uso e ocupação do solo urbano na Cidade do Rio de Janeiro.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

O Estatuto da Cidade instituiu o instrumento outorga onerosa do direito de construir, que permite captar parte da valorização imobiliária incorporada a lotes urbanos em decorrência de investimentos realizados coletivamente, sejam pelo Poder Público, ou por setores da sociedade.

O Estatuto aponta para duas possibilidades de utilização:

- 1) através da utilização de um coeficiente de aproveitamento de terreno básico único a partir do qual é cobrado pela criação de potencial construtivo adicional;
- 2) através da utilização de coeficientes de aproveitamento de terreno básicos diferenciados por áreas específicas dentro da zona urbana.

Ao contrário da opção feita em 1992, de utilização de um coeficiente básico único fixado em 1, a partir do qual considerou-se solo criado sujeito a outorga onerosa todo e qualquer potencial construtivo concedido pela legislação urbanística, na revisão em 2006 opta-se pela implementação desse instrumento em áreas nas quais foram realizados expressivos investimentos públicos e privados, ou estes estão previstos de acordo com diretrizes estabelecidas no Plano Diretor.

A proposta de implementação da outorga onerosa do direito de construir no Rio de Janeiro define áreas com condições de absorver densidade construtiva além da decorrente da aplicação do índice de aproveitamento do terreno permitido pela legislação urbanística. Nestas áreas, para efeito de outorga onerosa, é declarado um coeficiente de aproveitamento básico, sobre a qual será cobrado um ônus para a construção até um limite fixado como coeficiente de aproveitamento de terreno máximo. Quando o índice de aproveitamento de terreno – IAT definido para o bairro for inferior ao coeficiente de aproveitamento básico definido por unidades espaciais de abrangência variável, este instrumento não será aplicável.

A opção por este formato de outorga onerosa justifica-se pelo fato de que as formas clássicas de captura da valorização fundiária – impostos como o IPTU e o ITBI – não têm se mostrado eficazes para uma distribuição mais justa e equitativa dos benefícios da urbanização. Busca-se, desta maneira, um financiamento do desenvolvimento urbano onde os principais beneficiários do processo de urbanização devem arcar com uma parcela maior dos custos envolvidos.

A possibilidade de utilização do instrumento outorga onerosa do direito de construir está prevista em praticamente toda a Macrozona de Ocupação Controlada, nas áreas situadas ao longo dos eixos estruturais da cidade situados na Macrozona de Ocupação Incentivada, na maior parte da Macrozona de Ocupação Condicionada e apenas em alguns casos muito específicos na Macrozona de Ocupação Assistida.

Na Macrozona de Ocupação Controlada – historicamente bastante beneficiada pelos investimentos públicos e com altos preços fundiários – onde há necessidade de impor algum mecanismo de restrição ao aumento da densidade construída tendo em vista a saturação da área e suas características ambientais, o coeficiente básico é inferior ao índice permitido pelo Plano Diretor de 1992, passando a ser somente passível de utilização mediante outorga onerosa, coeficientes de aproveitamento iguais ou similares aos hoje vigentes como índices de aproveitamento máximos.

Na Macrozona Incentivada ao contrário, além de ser usado o aumento do índice de aproveitamento de terreno como forma de fomento para algumas áreas, a possibilidade de uso de potencial construtivo adicional mediante outorga onerosa ampliará as possibilidades de investimentos no desenvolvimento urbano daquela região.

Na Macrozona Condicionada o aumento dos limites de construção através de outorga onerosa foi estabelecido sob a forma de concessão, não por conta de fomento, mas por conta da demanda e opção por fazer predominar os investimentos privados naquela região. Não ocorrem nesta região áreas deprimidas, porém existe a necessidade de investimentos em comunidades de baixa renda localizadas em áreas impróprias à ocupação, além de problemas vinculados à proteção do meio ambiente.

Na Macrozona Assistida, por se desejar que predomine o investimento público, os fatores demanda e fomento não justificam um aumento generalizado de índices, mas definições bem localizadas, principalmente considerando a falta de disponibilidade de infra-estrutura adequada.

As Áreas de Especial Interesse e as Operações Urbanas poderão estabelecer alterações nos limites estabelecidos como coeficientes de aproveitamento, desde que inferiores ao coeficiente máximo e superiores ao coeficiente básicos estabelecidos na lei.

A possibilidade de aquisição de potencial construtivo adicional mediante a utilização de outorga onerosa do direito de construir estará condicionada à definição de estoques, que serão liberados pelo Poder Executivo em leilões públicos.

Quanto ao instrumento outorga onerosa do direito de alteração de uso, optou-se por restringir sua aplicação às áreas instituídas como de especial interesse ou como área objeto da operação urbana.

Os valores econômicos das contrapartidas financeiras a serem auferidas pelo poder público serão calculadas com base nos valores do mercado imobiliário do município, e seguirão um índice corrigido, no mínimo trimestralmente.

Transferência do Direito de Construir

O instrumento transferência do Direito de Construir, também instituído pelo Estatuto da Cidade, tem a finalidade de permitir a utilização de potencial construtivo em outra área, quando este é restringido em determinada área para finalidades específicas previstas em lei.

Na revisão do Plano Diretor em 2006, este instrumento fica com sua utilização restrita a áreas que forem objeto de operação urbana consorciada. Esta opção decorre da existência, na Cidade do Rio de Janeiro, de expressivo quantitativo em imóveis e edificações sob preservação ou tutela.

Estender esta possibilidade de utilização para outras situações diminuiria substantivamente a aplicação eficaz da captura de mais valias através do instrumento outorga onerosa do direito de construir.

A regulamentação para sua utilização fica, portanto, vinculada à lei que instituirá uma operação urbana consorciada, incluídos nestes procedimentos a possibilidade de conversão do potencial construtivo atingido por medidas de preservação ou de interesse público, em certificados a serem livremente negociados na área objeto da operação.

Operação Urbana Consorciada

Ao contrário do instrumento outorga onerosa do direito de construir, de natureza redistributiva, a utilização do instrumento operação urbana consorciada tem caráter estratégico ao estabelecer que devem ser criadas limitações físicas para a redistribuição de investimentos no âmbito de uma operação.

Operação urbana consorciada é um conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de determinada área. Cada operação urbana, com seu respectivo plano, deve ser aprovada em lei específica.

Somente as áreas indicadas no Plano Diretor como áreas sujeitas à intervenção poderão ser objeto de uma operação urbana consorciada. Estas, de diferentes naturezas, estão relacionadas por macrozona de ocupação, podendo, ao serem delimitadas como operações urbanas, ter como finalidade básica as seguintes intervenções:

- implantação de infra-estrutura em geral e rede estrutural de transporte viário;
- execução de programa ou projeto habitacional de interesse social.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Gostaria de ressaltar, para vocês terem idéia do número. Hoje o Rio de Janeiro tem 36 Apacs e cerca de 30.000 imóveis preservados, ou tutelados através de tombamentos, ou através das Apacs. Então, é uma quantidade, como a Marlene disse, bastante grande, significativa.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Quero fazer um questionamento sobre esse instrumento de transferência do direito de construir. Você tem um imóvel que está ali “Apacado”. Você tem um índice que não está totalmente aproveitado e eventualmente vai poder aproveitá-lo num outro imóvel. Um dos objetivos que tem sido destacado nas criações das Apacs, que é o de segurar o adensamento, você tira dali e transfere para o lado. Eu acho isso importante, porque aí o objetivo de preservação passa a ser o único objetivo da criação de uma Apac ou de um tombamento, que deve ser o objetivo final. Eu gostaria que você discorresse um pouco sobre essa questão.

Uma outra questão: na outorga onerosa do direito de construir, vimos que a área controlada, basicamente a Zona Sul da cidade, incluindo a Tijuca, não tem muito mais o que ser feito em termos de investimento em infra-estrutura. Então, esse recurso da outorga onerosa da Zona Sul seria aplicado onde? Eventualmente, não seria melhor restringir o índice, colocar o índice básico e o máximo no mesmo valor e acabou, se a idéia do plano for a idéia de restringir a ocupação naquela área?

A terceira questão: você falou nos instrumentos que necessitam do Plano Diretor para serem aplicados, e outros que podem ser aplicados diretamente pela legislação. A outorga onerosa necessita do Plano Diretor? Pelo que eu entendo do Estatuto da Cidade, sim, e por isso mesmo a Câmara vem recusando qualquer outra proposta de outorga onerosa antes de debater o Plano Diretor.

Então, eu queria apresentar essas três dúvidas que eu tenho. Aliás, colocaria uma quarta.

Na área incentivada há uma carência de infra-estrutura enorme. Seria uma área que precisaria dar alguma forma de lucro para o empreendedor ser incentivada a aplicar. Sei que precisa de recurso público e de alguma forma de lucro a mais para o empreendedor poder aplicar no investimento. Eu estou com o pensamento um pouco diferente do que está aqui, mas gostaria de ser convencido e entender o porquê de não deixar um índice maior numa zona que pode ser adensada tranqüilamente, já que o índice mínimo não pode impedir o investimento. Se restringirmos muito, o empreendedor não investe, mas é preciso deixar uma margem grande para vender índice em troca de infra-estrutura, talvez não na outorga onerosa, mas no instrumento da operação urbana.

Eram essas quatro questões.

A SRA. PRESIDENTE (ASPÁSIA CAMARGO) – Marlene, antes de você responder, eu queria registrar as presenças da Vereadora Cristiane Brasil e da Vereadora Silvia Pontes.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – A proposta que está contida, começando pela transferência do direito de construir, é justamente o fato de termos áreas que são importantes e que sejam preservadas; e essas áreas, ao contrário de outras cidades, são expressivas. Então, este potencial, se fosse aberto a possibilidades de todo e qualquer imóvel tutelado dentro de uma Apac poder transferir esse potencial para o resto da cidade, você esgotaria a transferência de potencial entre os privados, porque esse é um instrumento que serve de permuta entre privados, ou seja, o Poder Público não captura nenhum

recurso adicional, ele tem sim interesses específicos quando quer preservar. Ele abre mão, ele renuncia, mas é uma transferência entre privados que é diferente da outorga onerosa do direito de construir. Portanto, diante desse quantitativo expressivo de áreas e ambiências a serem preservadas é que se optou por restringir o uso dentro de uma área circunscrita de operação urbana, porque aí as regras são estabelecidas para aquela operação e o Poder Público passa a ter um controle, e a operação urbana quando é delimitada tem um objetivo estratégico de desenvolvimento da cidade. Esse instrumento passa a ser importante dentro de toda uma estratégia de desenvolvimento. Isso foi a pergunta em relação à transferência.

Em relação à outorga onerosa do direito de construir, justamente a área controlada é controlada, porque a ambiência que se tem, se busca ser preservada, porque ela tem um valor econômico forte para a cidade do ponto de vista turístico também, além da preservação, ela tem o valor econômico. Então, ao reduzir o índice, que do ponto de vista do potencial construtivo resultante ajuda a preservar uma ambiência, e você poder regular esse a mais que vai ser construído em algumas áreas daquela região controlada, na verdade nós estamos reduzindo de 3,5 para 2,5, podendo atingir os 3,5 mediante outorga onerosa.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – A minha dúvida nesse ponto é a seguinte: se você quer reduzir o adensamento, você abrindo a possibilidade de venda do potencial construtivo e mantendo o 3,5, você não reduziu, você tornou mais caro, mas não reduziu.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Sim, essas foram opções, porque trata-se de uma área em que houve muito investimento e você ao instruir um instrumento desses para ser usado enquanto uma política pública, você realmente busca uma redistribuição de investimentos que foram realizados pelo Poder Público, isso foi o que norteou essa proposta, porque essa proposta já vem sendo discutida desde a época de 2004, essa proposta já é de conhecimento, a Secretaria já vem colocando-a para debate há algum tempo.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – A minha dúvida é que se você torna mais cara, tudo bem, está onerando, mas o Poder Público vai arrecadar. O dinheiro público é distribuído, seja de que forma for, mas é mais democrático, está distribuindo uma riqueza que está ali. Só que você não controlou. A Zona Sul tem capacidade de pagar mais e vai pagar, porque isso cobre o lucro do empreendedor. Então, você não reduziu ou reduziu muito pouco. Vendeu o índice um – entre o dois e meio e o três e meio –, mas manteve o três e meio. Por que é que faço essa colocação? Quando estivemos aqui, na Audiência da Comissão da qual a Vereadora Cristiane Brasil faz parte, com o pessoal de São Paulo, eles olharam a tabela e falaram: “Operação Urbana, aqui, com esses índices, não vão ter. A proposta está sendo muito graciosa com a iniciativa privada e vai ficar difícil obrigar a implementação disso”.

Aí, eu fico pensando aqui: a outorga onerosa não é como a operação urbana. Não existe uma destinação específica de investimento ali, mas é uma forma que se tem de dividir o valor da propriedade. Se, eventualmente, o que se quer é a redução do adensamento na área da Zona Sul mas permite-se a

possibilidade do três e meio, o que está-se fazendo é vender o índice – aumenta a arrecadação mas não reduz o adensamento, porque a Zona Sul paga, e certamente pagará. Por que não reduzir para dois e meio o índice máximo também junto com o básico? Não é uma opinião pessoal, é uma dúvida.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – Eu sou Alice, a Coordenadora de Planejamento Local e do Projeto de Lei de Revisão do Plano. O IAT máximo – dois e meio – é máximo, mas não é geral para todos os bairros. É o IAT máximo, dois e meio. Índice de Aproveitamento do Terreno. Ele é máximo para estabelecer que na legislação do solo só se estabeleçam índices até dois e meio, ou seja, tudo que estiver abaixo de dois e meio não entra na outorga.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Na Zona Sul é dois e meio o baixo, e três e meio o máximo.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – Estou falando do IAT (Índice de Aproveitamento do Terreno). Nós começamos pelo IAT, o máximo é dois e meio. O que isso significa? Significa que naquele bairro só se pode estabelecer a IAT até dois e meio. Você pode ter um, um e meio, dois; isso a lei do solo vai dar. Então, só onde chegar a dois e meio é que vai poder ter, eventualmente, um acréscimo até três e meio, porque o dois e meio do IAT vai chegar no dois e meio do coeficiente do aproveitamento básico. Isso é um ponto.

O outro ponto é que a macrozona de ocupação controlada não se chama controlada só por causa disso. Ela é controlada por uma série de questões, inclusive por uma série de legislações e disposições adicionais. Proteção Ambiental, principalmente, Proteção do Patrimônio Cultural, principalmente. Isso faz com que ela seja também denominada controlada. Não é só o índice, não é só a outorga que vai dar essa característica de macrozona controlada. E mais ainda, pelos levantamentos que a gente tem, as possibilidades de renovação nessa macrozona controlada. E mais ainda, pelos levantamentos que a gente tem, as possibilidades de renovação nessa macrozona controlada são muito pequenas. Então, a quantidade de metros quadrados que podem ser comprados através da outorga vai ser pequena, relativamente falando. Por isso quando a gente olha parece que, dois e meio para três e meio vale para todos os bairros, parece, mas se você for ver cuidadosamente, a capacidade de compra de outorga, na controlada, é muito pequena, porque esses índices vão ser provavelmente nos centros, em lugares mais populosos, onde vai já é mais alto.

O SR. VEREADOR JORGE FELIPPE – Vai depender da legislação específica.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – Vai depender da legislação. Até da que já vigora, porque onde for mais restritivo, vale mais restritivo. Isso ficou mantido no plano.

Eu acho importante o tema. Existe uma forma de utilização desse instrumento na Cidade de São Paulo. Existe outra forma de utilização desse instrumento na Cidade de Porto Alegre, e na verdade, o que nós estamos trazendo nesta revisão é uma situação mesclada em uma determinada região.

Estamos adotando a maneira de Porto Alegre utilizar. Em outras regiões estamos propondo a maneira de São Paulo usar. Ou seja, a macrozona de utilização controlada não está pensada para ser uma área de operação urbana, em lugar nenhum. Ela não será uma área, ela pode ser uma área de aplicação do outorgo para construir. Mas ela não é uma área de operação urbana. A grande área de operação urbana, que se justifica como tal, começa a área portuária, mas ela já está na incentivada. Então, é a área de macrozona incentivada ou a área da Baixada de Jacarepaguá, elas são as áreas previstas como área em que a gente pode formatar alguma operação urbana, decidida estrategicamente.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Só um esclarecimento: nós temos uma orla marítima bastante extensa, e já temos instrumento de controle feito de sombra sobre a praia. Então, são áreas que têm, como a Alice disse, outros instrumentos de controle já funcionando e que funcionam de verdade, são importantes, pois já de alguma forma controlam. Se a gente olhar os números, por exemplo, de licenciamentos de 2005 para 2006, a Zona Sul teve um decréscimo de 42% no licenciamento. Ao passo que na Zona Norte, subúrbio da AP-3, teve um acréscimo de 193%. Eu estou falando em termos relativos. A Barra da Tijuca cresceu 7% em termo de licenciamento. É claro que em números absolutos, a Barra da Tijuca é uma explosão, mas proporcionalmente são áreas que, mais ou menos, o crescimento para lá, da cidade, já está definido. O mercado, hoje, pelo que a gente tem percebido, considera qualquer parte do território do Rio de Janeiro interessante para se pensar em investimento. Não está mais aquela coisa de ficar todo mundo querendo investir só na Zona Sul ou na Barra. Então, isso é uma coisa importantíssima, é um sinal que o próprio mercado está dando. A outra questão que acho importante nesse instrumento da outorga e não vê-lo como um instrumento arrecadador, para o Município ganhar dinheiro. Ele, na realidade, é um instrumento de controle, de uma maneira e, de uma outra maneira, de apropriação de uma certa mais valia para reinvestir naquele lugar onde ele está alienando parte da possibilidade de construção. O potencial consti-tuído naquela época.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Era justamente isso, Augusto, o que eu queria, porque, na visão superficial, trata-se de instrumento arrecadador. São exatamente essas informações que a gente quer. Eu tenho um sonho, e colocaria até aqui, agora. A Barra da Tijuca e Jacarepaguá são cercados por dois maciços, e qualquer investimento em acesso é caríssimo. O último foi a Linha Amarela. São, ali, sete, oito acessos numa região cercada: a região que mais cresce tem que ter acesso por trilho. Se a gente conseguisse ter uma região que hoje está crescendo muito, hoje a ente poderia estar arrecadando muito se tivesse lançado, com a legislação, uma grande operação urbana para levar o Metrô para lá. Talvez fosse o grande gol de placa que a gente pudesse fazer. O Rio de Janeiro vai precisar, seja recurso do Governo Federal, da Prefeitura, seja lá de onde for, porque, senão, aquela região tem o seu limite, seus engarrafamentos constantes do dia-a-dia. O *boom* está se dando porque foi feita a Linha Amarela, que, hoje, já está bastante saturada. Então, a gente precisa descobrir uma nova forma, e o transporte de trilho, naturalmente é fundamental

nesse processo. A gente também não pode perder o bonde, porque está ocupando. Então, a gente está perdendo ali diversas oportunidades. E, quando você fala nas diversas áreas da cidade – e, hoje, o mercado tem optado por outras áreas –, a gente vê a importância de tudo aquilo que se tem feito aqui. São Cristóvão, Jacarepaguá, principalmente ali na Freguesia, a área do entorno do Engenho, são todos locais aonde a gente modificou e legislação. Vocês prepararam, e a Câmara, aqui, aprovou. Então, quer dizer, passa a ser um incentivo, porque é muito enrolada a legislação, pois a gente sabe da dificuldade que tem o pessoal de licenças, a dificuldade que tem o empreendedor. Então, o quanto que a gente puder avançar... Claro que sempre com aquela premissa básica de garantir a qualidade de vida, garantir que a Cidade Maravilhosa continue maravilhosa com todas as suas características, diferente de Porto Alegre, diferente de São Paulo. Ou, então, uma geografia particular que defina que certas áreas da cidade serão aquelas que vão crescer. São Paulo, como operação urbana, você define uma área para crescer, mas aqui no Rio é mais difícil fazer isso. Dá para você levar o mar para lá, ou a montanha? Então, é esse entendimento que a gente precisa ter, até para não mexer na estrutura do plano, ou colaborar nesse processo. A gente tem contratada, hoje, na Câmara, uma equipe de técnicos de alto nível para não deixar a gente, às vezes com boa intenção, fazer uma besteira – mas o fundamental a gente está entendendo, e tendo esse Debate constante.

Agradeço ao Secretário, sua presença e sua intervenção.

O SR. VEREADOR JORGE FELIPPE - Eu quero aproveitar, já que estamos na questão da operação de outorga onerosa, para lembrar o ocorrido, dias atrás, em uma Audiência Pública com a presença do Sr. Secretário de Transportes. Entre as reflexões do Secretário e do Professor MacDowell, o nosso Secretário disse que, na Cidade do Rio de Janeiro, o Poder Público não tem condição de acompanhar a explosão que está acontecendo na Barra da Tijuca. Se, no prazo de cinco anos, as licenças já concedidas já tiverem sido todas edificadas - não a expectativa de novas licenças, mas as já concedidas - não haverá condição de suportar o impacto do trânsito. Seremos obrigados, nesse prazo, a inibir o tráfego de carros particulares na Cidade do Rio de Janeiro. Eu reporto-me a esse texto, proferido aqui pelo Sr. Secretário, Deputado Arolde de Oliveira, para lembrar que participei da elaboração do Plano Diretor Decenal vigente. Naquela ocasião, e já foi objeto de uma discussão que tive na Secretaria com o Secretário, Dr. Augusto Ivan, naquela ocasião a Câmara Municipal, já sensibilizada com essa expectativa, no seu Artigo 23 instituiu o solo criado de uma forma peremptória. Estabeleceu limites de um princípio que não está sendo respeitado na Cidade do Rio de Janeiro, e o seu desacato está gerando esse transtorno para a cidade. É objeto de uma CPI já instalada, que será por mim presidida - não estamos, ainda, funcionando. Mas ficamos muito reticentes em relação à questão da operação onerosa, porque, se não tivermos critérios absolutamente responsáveis em relação a ela... Não estou criticando a Secretaria, mas sim o desatendimento do Artigo 23, da outorga onerosa. Outorga onerosa, solo criado ontem - quer dizer, em 1992, era o instituto “solo criado”.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - O “solo criado” era um índice único para a cidade...

O SR. VEREADOR JORGE FELIPPE - Exatamente. Vigente. Isso é objeto, até, de uma discussão que teremos na CPI.

A preocupação que temos é em relação a sua aplicabilidade, mas acho que a forma como está proposta, efetivamente, é muito mais consciente, muito mais responsável, e, certamente, atenderá aos interesse da cidade, embora ainda merecendo alguns senões.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - No caso, a operação urbana consorciada, ao contrário da outorga onerosa, o direito de construir, que é de natureza redistributiva, tem um caráter estratégico, e estabelece limitações e redistribuição de investimentos no âmbito de uma operação, e essa operação é regulamentada por uma determinada área delimitada numa Lei específica. Então, ela é realmente estratégica. Ela é de conhecimento de todos, é um conjunto de intervenções e medidas que são coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental de determinada área. Cada recuperação urbana, com seu respectivo plano, precisa ser aprovada através de uma Lei específica.

As áreas indicadas como sujeitas à intervenção no Anexo da Lei do Plano, podem vir a ser objeto de operação urbana, quer dizer, as prioridades em termos de áreas a serem objeto de operação urbana seriam algumas daquelas já delimitadas como áreas sujeitas à intervenção, ou seja, o Plano Diretor se posiciona em relação às prioridades e em termos de intervenção. Não necessariamente todas essas áreas sujeitas à intervenção seriam, ou serão, ou precisam ser objeto de operação urbana consorciada.

O objetivo de uma operação urbana consorciada, quer dizer, ela permite, atrair investimentos privados, oferecendo maiores oportunidades, pois, entre outras medidas previstas na Lei que a cria, ela pode modificar índices ou parâmetros urbanísticos edílios constantes na Legislação vigente para a área. Por que ela pode? Porque ela é instituída por Lei.

Outra possibilidade de incentivo para que a iniciativa privada invista na área em conformidade com as medidas previstas no plano da operação é a possibilidade de usar a emissão de Cepac, que são os certificados de potencial adicional de construção. Esses certificados alienados em leilão, ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação, podem ser livremente negociados, porém somente convertidos em direitos de construção na própria área objeto de operação. Esse é o formato da operação.

Colocamos como instrumentos, demos um destaque à área de especial interesse, que já existe como instrumento no Plano Diretor de 1992, mas colocamos como um importante instrumento de gestão as áreas de especial interesse, que podem ser permanentes ou transitórias, conceituadas, assim, na nossa lei atual, e que são submetidas a um regime urbanístico específico.

O interessante na implementação desse instrumento é que você, realmente, coloca, digamos assim, um outro nível de regulamentação sobre a

legislação que vigora para a área. Então, é, realmente, uma gestão mais flexível, desde que sempre mais restritiva. Ela segue algumas categorias, que estamos mantendo as mesmas, salvo algumas modificações. Uma que inserimos, que é a área de especial interesse turístico, instituída em cima de uma demanda e controle sobre atividades que possam vir a ocorrer não somente sobre o lote, e sim sobre o espaço público, uma regulamentação específica em determinadas áreas que, hoje em dia, no caso, inclusive, transcendem a própria terra, avançam para o mar.

Essa seria a razão pela qual nós instituímos essa área de especial interesse turístico, porque ela teria especificidades e pode vir ao encontro dessa grande discussão de gerenciamento costeiro.

Também criamos a área de especial interesse agrícola, pelas especificidades que foram identificadas nessa questão da busca de preservar e incentivar essas áreas remanescentes agrícolas que temos no nosso município.

Agora, o outro instrumento é o parcelamento, edificação e utilização compulsórios. O principal objetivo dele é um aproveitamento racional de terrenos vazios ou subutilizados em locais que tenham infra-estrutura. Essa é a razão pela qual foi proposto que seja aplicado, quer dizer, precisa ser regulamentado, mas que seja aplicado exclusivamente na macrozona de ocupação incentivada.

O direito de preempção, um instrumento que permite ao Poder Público exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel urbano, nós também remetemos a uma regulamentação anterior à fixação dessas áreas.

Quanto aos instrumentos não vinculados ao Plano Diretor, reforçando o que eu já comentei, o IPTU progressivo e a desapropriação em títulos, ela é uma decorrência natural da aplicação do parcelamento e utilização compulsórios.

O direito de superfície é a possibilidade de cessão a terceiros do direito de utilizar a superfície de uma área, que prescinde de regulamentação no plano. Consórcio imobiliário, também.

Também o relatório de impacto de vizinhança pode ser regulamentado com base no estabelecido no Estatuto da Cidade, na nossa Lei Orgânica, assim como a concessão do direito real de usos, enfim, todos aqueles que são usados nas políticas habitacionais. Eles, efetivamente, não necessitam de nenhuma regulamentação no Plano Diretor.

Mantivemos a urbanização consorciada, apesar da operação urbana consorciada, porque a urbanização consorciada já existia no Plano Diretor de 1992, e foi mantida porque permite que seja aplicada em áreas de especial interesse urbanístico ou, até, independentemente de Lei, quer dizer, voltada a um instrumento que permite trabalhar a parceria pública-privada de uma forma mais restrita, mas localizada em torno de um determinado entendimento. Ela foi mantida com essa finalidade.

A operação interligada tem uma Lei específica que a regulamenta, e ela foi mantida, já que existe essa Lei em vigor. Ela é mantida com um dos instrumentos possíveis dessas correções previstas naquela Lei.

Há um outro instrumento que propusemos, que é a readequação de potencial construtivo. Trata-se de um instrumento que permite a concessão de parâmetros construtivos menos restritivos em imóvel atingido por ato de preservação, principalmente nas áreas atingidas por projetos de alinhamento. É

um instrumento muito antigo na cidade, e é um instrumento importante. Obviamente, ele está sofrendo análises constantes, mas, seja como for, é o grande instrumento do desenho urbano. Ele, quando não dá a possibilidade daquele lote que foi atingido numa pequena parcela poder reaproveitar o potencial a que ele tinha direito, acaba criando uma série de situações de degradação onde ele está enfim, definido, essa linha de intenção do Poder Público de atuar sobre aquele logradouro.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ - O Colégio Jacobina, aquele ali no final do Leblon, e todos esses...

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - Há muitos exemplos, muitos exemplos.

A mesma possibilidade é interessante quando se combina, dentro de um mesmo lote, certas situações, ou seja, de uma vegetação específica que precisa ser preservada ou de um imóvel específico, ou um pequeno imóvel que precisa ser preservado, mas a maior parte do terreno pode ser ocupada. Eu acho que, aí, também, temos vários exemplos dessa finalidade com que está sendo proposto o instrumento.

Esses são o elenco dos instrumentos de gestão do uso e ocupação do solo.

O outro bloco são os instrumentos de gestão ambiental e do patrimônio cultural, afeto às respectivas Secretarias, mas, de qualquer maneira, os instrumentos que eles estão utilizando e vão utilizar estão dentro do próprio bloco dos instrumentos; quer dizer, é bom lembrar que a estrutura que está sendo proposta, o título dos instrumentos, é todo o arcabouço dos instrumentos disponível.

O título Políticas Setoriais define as diretrizes, ações, enfim, de cada política setorial, que poderá vir a fazer uso de uma combinação de instrumentos mais adequado a cada política. Por isso, nosso entendimento é de que, efetivamente, assim, o Plano Diretor, enquanto Lei maior, passe a ter uma leitura mais direta, mesmo que em cada política setorial não se esgotem todas essas áreas de atuação daquele órgão responsável. Mas acontece que - acho que isso é importante colocar, porque essa estranheza foi colocada várias vezes, porque - na estrutura do plano em vigor, cada política setorial esgota uma série de instrumentos, particularmente essas dos instrumentos de gestão ambiental e cultural, e, também, habitacional.

São instrumentos de gestão ambiental, além dos previstos na legislação pertinente: as unidades de conservação da natureza, as áreas de preservação permanente e o próprio sistema municipal de licenciamento ambiental.

As unidades de conservação da natureza são as mesmas que previstas no sistema nacional, que subdivide nas unidades de proteção integral e as unidades de uso sustentável. As de proteção integral são parque natural municipal, monumento natural, reserva biológica e estação ecológica. As unidades de uso sustentável são aquelas classificadas nas seguintes categorias: áreas de relevante interesse ecológico, Área de Proteção Ambiental - APA -, Áreas de Proteção Ambiental e Recuperação Urbana - Aparu -, a reserva de desenvolvimento sustentável e a reserva particular do patrimônio cultural.

Não tem muita novidade, são os instrumentos que estão aí, os regulamentados em nível federal e estadual.

Quanto ao caso do patrimônio cultural, tem algumas novidades propostas.

O que não é novidade é a Apac, e dentro da Apac os bens podem ser classificados como preservados ou renovados. O que foi inserido a mais, até onde eu me lembro, é o sítio arqueológico, reserva arqueológica, além dos registros - Livro de Registro dos saberes, Livro de Registro das Atividades e Celebrações, Livro de Registro das Formas de expressão e Livro de Registro dos Lugares. Enfim, isso são...

(Fala-se fora do microfone)

Pois é, eu não sou a pessoa mais indicada...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO - Essa previsão foi trazida para o Plano Diretor para que o município possa também se utilizar dela, mas ela já existe na Lei Federal do IFAN, de Proteção do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional.

Então, é uma simples importação - digamos - do mesmo sistema para que o Município do Rio de Janeiro também possa lançar mão de algum elemento que, eventualmente não interesse em nível nacional, mas que interessa em nível local: essa coisa do saber e do fazer. Quer dizer, cada região, cada localidade tem lá a sua questão específica e que pode não ter um impacto nacional, e o IFAN não se interessar, mas interessa para os munícipes - digamos, dos locais. Então, essa é uma importação de instrumento que já vem da Lei Federal.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - O quinto bloco são esses instrumentos financeiros e orçamentários. Reformatamos o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano porque, em 1992, não existia o Fundo Municipal de Habitação, então, fizemos uma reformatação desse Fundo. O de Desenvolvimento tinha a finalidade de dar o suporte financeiro a programas e projetos relativos à regularização fundiária urbanística, à recuperação de equipamentos urbanos de áreas degradadas ou vinculadas a projetos de revitalização e a implementação de programas de interesse público.

O Fundo Municipal de Habitação tem como finalidade dar suporte à implantação dos programas e projetos relativos à implantação de infra-estrutura de saneamento básico e urbanização, reassentamentos de populações situadas em áreas de risco e produção de moradia de interesse social.

Depois há o Fundo Municipal de Conservação Ambiental que tem por objetivo o financiamento de projetos de recuperação e restauração ambiental, prevenção de danos ao meio ambiente e de educação ambiental, com gestão a cargo do órgão executivo central do sistema de gestão ambiental e fiscalização e acompanhamento pelo Conselho Municipal (Consemac).

Depois há o Fundo Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho, quer dizer, na verdade, a regulamentação desses Fundos já existe. Destina-se ao apoio e fomento a pequenos e micro empreendimentos econômicos formais ou informais e à iniciativa de entidades promotoras de

ações que levem ao aumento do nível de emprego e da renda, instalados na Cidade do Rio de Janeiro.

Há uma proposta de Fundo Municipal de Conservação do Patrimônio Cultural, de natureza contábil financeira, sem personalidade jurídica e de duração indeterminada, que terá por objetivo proporcionar recursos ao planejamento e à execução dos programas e projetos da política de patrimônio cultural da cidade.

Por último: há uma proposta do Fundo Municipal de Transporte que deverá ser regulamentada em conformidade com a Legislação Federal e Estadual sobre a matéria.

Também foi colocado, nesta revisão do Plano, que, além de serem estabelecidos os programas e as ações constantes do Plano Plurianual de Governo, devem ser relacionados às disposições do Plano, desdobrados em prioridades e metas anuais incorporados pelos orçamentos instituídos por Lei - isso está colocado dessa forma por conta das determinações do Estatuto da Cidade. É também determinada a elaboração de um relatório de acompanhamento e controle desse Plano Diretor, com base no desdobramento anual das metas contempladas nas diretrizes orçamentárias, instituídas por Lei. Ou seja: a idéia é que esse relatório de acompanhamento... Quer dizer, fazer uma vinculação entre essa determinação de monitorar o Plano Plurianual com as diretrizes do Plano Diretor e fazer também o acompanhamento do Plano Diretor num relatório de acompanhamento disso - é o que está proposto aí.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO - Essa é uma questão rapidinha de explicar, mas é importantíssima de ocorrer, porque uma das maneiras que você tem de verificar ou de obrigar que um plano seja cumprido é que ele seja monitorado e que seja acompanhado por ações respectivas na destinação dos orçamentos. Muitas coisas que estão sendo propostas aqui, mas se não houver um Orçamento que seja compatível com ele, o Plano Diretor não existirá, será um Plano Diretor só de Legislação Urbanística. Então, essa questão é bastante importante. Consideramos que ela reforça o caráter do Plano Diretor como um Plano Diretor efetivamente, e não como um plano urbanístico único e exclusivamente.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - Bom, agora, tentando detalhar um pouco mais o que o secretário já falou sobre o sistema, são instrumentos de gestão da política urbana o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, o Sistema de Planejamento e Gestão Ambiental, o Sistema de Defesa da Cidade e o Sistema Municipal de Informações Urbanas. Então, o Plano Diretor 92 previa um Sistema Municipal de Planejamento a ser instituído por uma Lei que definiria a sua estrutura.

A Lei Complementar nº 16 que instituiu aquele Plano apenas enumerou as responsabilidades do sistema e estabeleceu que um Conselho Municipal de Política Urbana integraria o seu quadro. E a Lei de criação do Sistema de Planejamento prevista nunca chegou a ser elaborada, e este acabou por não se concretizar. Dessa forma, nessa revisão, optou-se por instituir o Sistema de Planejamento Urbano no próprio texto da Lei do Plano Diretor. Nesse caso, o Sistema Municipal de Planejamento não dependeria de uma Lei posterior para

ser implementado, ele já é implantado pelo próprio Plano Diretor, já são dadas a sua função e composição e as atribuições dos seus componentes.

Por último, o Sistema Municipal de Informações Urbanas. Ele, no Plano Diretor de 1992, atribuía ao Sistema Municipal de Planejamento a responsabilidade, a criação e a atualização de um sistema de informações sobre a cidade, compreendendo, entre outros, o cadastro de terras, infra-estrutura e dados gerais sobre o uso e ocupação do solo urbano.

Nessa revisão de 2006, instituiu o Sistema Municipal de Informações Urbanas com a finalidade de gerir e disseminar publicamente as informações sobre a Cidade do Rio de Janeiro, e a sua constituição será definida por ato do Executivo, ou seja, ele passa a ter uma autonomia do ponto de vista da sua gestão. Quer dizer, autonomia relativa, mas pode ser construída independente da Lei que regulamenta o sistema. Segundo esse Projeto de Lei, o Sistema Municipal de Informações Urbanas se pauta pelos princípios da transparência, da autonomia, da isenção e neutralidade na utilização dos dados e na disseminação das informações urbanas municipais.

Bem, esses são os grandes blocos. Enfim...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Só para lembrar o seguinte: a Marlene fez esse longo relatório, que é pesado, difícil – reconheço que tenho uma certa dificuldade em dominar todos esses temas –, mas ele ajuda a esclarecer muito o Plano Diretor, grande parte dele. Podemos, depois, encaminhar uma cópia à Câmara de Vereadores para que os Vereadores tenham acesso a essa espécie de síntese das questões que foram tratadas aqui e possam levar para suas casas e lerem com calma. A minha é pequena, foi ela também quem fez; eu só dei uma redação final, mas também posso mandar junto o texto que eu fiz para abrir este nosso encontro aqui. Obrigado, Marlene, pela dedicação e pelo esforço de tentar explicar coisas muito complexas num tempo razoável.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Quero agradecer à Marlene e ao Secretário. Vou abrir as inscrições para que as pessoas coloquem as suas dúvidas. Convido a Teresa, que já havia se inscrito, para fazer as suas colocações. Teresa é da equipe técnica que está assessorando a Câmara de Vereadores.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Primeiro, quero dar os parabéns...

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Teresa, desculpe-me. Quero registrar a presença do Vereador Renato Moura.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Primeiro, quero registrar os parabéns. Acho – o esforço da equipe em fazer essa apresentação sobre o PLC3 – que é um desafio muito grande. A instância municipal tem o detalhe na porta, visualmente; a instância estadual e federal de gestão, não. O objeto território, o objeto sociedade e suas relações do uso do solo é literatura, não é? Você lê no papel. O município não, o município está na sua porta, na sua calçada.

Então, eu acho que o esforço de legislar – de ponto de vista da Câmara, atos específicos do município, como, por exemplo, no caso das operações urbanas, sempre vai levar a tratar pedaços específicos do território... Se uma cópia será tirada, vou adorar.

O SR. VEREADOR LUIZ ANTONIO GUARANÁ – Será tirada a cópia e será publicada no Diário Oficial; então, amanhã já estará aí.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Perfeito. Continuando: o desafio grande de botar no Plano Diretor todos os instrumentos... Todos é uma palavra pesada, não é? Mas vamos usar mesmo a palavra pesada. Todos os instrumentos que poderão permitir, controlar o uso do solo e dirigir novas ocupações. Isso em si já é um esforço enorme! Eu acho que é o que revela as apresentações feitas; vamos tentar aqui o esforço de cumprir a atribuição de o Poder Executivo gerir a cidade.

Mas, ao mesmo tempo, fico ouvindo o que foi apresentado e me perguntando qual é a idéia-forma desse Plano. Eu me perco no conjunto. Tenho uma riqueza de instrumentos com alguns “senões”, como estávamos conversando anteriormente, com relação às operações urbanas, ao direito de construir, à outorga onerosa, que, no fundo, criam um novo espaço no Rio de Janeiro, um espaço virtual. É uma “volumetria virtual” possível de ser negociada para diferentes pedaços de território. Então, isso é uma flexibilidade enorme em um processo de controlar esse uso do solo – a palavra controle é outra palavra pesada – mas a idéia é de que temos um caráter morfológico, uma personalidade, uma identidade de cidade que estaria associada a esse controle de uso do solo.

Mas no esforço de definir esses instrumentos, arrebanhá-los todos no Plano Diretor, eu me perco em relação ao propósito do Plano Diretor. Daí a minha pergunta: qual é o propósito deste plano? Porque no de 1992, tínhamos até uma idéia. Era inovador em relação ao país. Ele foi referência para várias cidades. Ele definiu parâmetros que depois foram apropriados pelo Estatuto da Cidade. Ele tinha função social da propriedade, do meu ponto de vista, até, muito bem trabalhado. Eu gosto daquele plano. Neste, ele recupera, mantém várias coisas do Plano de 1992, mas acho que estamos meio que inundados por novos instrumentos que outras cidades testaram. Onde estamos com a identidade que nos caracteriza nesse Plano? A pergunta é meio conceitual, reconheço, mas adoraria poder refletir sobre isso, porque acho que essa identidade está associada a desenvolvimento econômico, à possibilidade de geração de empregos, à auto-estima como fundamento para que essas mudanças possam ser bem absorvidas.

Acho que, por exemplo, no corredor cultural, foi uma grande conquista, aquele programa. Claro que é de 20 anos e não de 10. Ele trabalhou tanto – não sei se a palavra é requalificação, eu me perco nos “res” – mas o incentivo ou dinamização de certas áreas que estavam meio que paradas no tempo, superaram a sua estagnação e, ao mesmo tempo, através de uma recuperação de identidade. Ela foi um dos motores dessa nova economia que se pratica nessas áreas recuperadas.

Será que poderíamos fazer aqui um paralelo com o nosso Plano Diretor? Porque estamos precisando falar de um futuro! Sem, necessariamente, chamar

de Plano Estratégico, até porque o Plano Estratégico da Cidade, pelo que li, achei-o não muito estratégico. Foi o que me foi emprestado pelo Vereador Jorge Felipe. Acho que é aquele que existe, das cidades dentro da cidade. Realmente são cidades dentro da cidade. Ele fragmenta o território e trata cada bairro como se tivesse uma autonomia que não tem. Então, depois eu queria um comentário sobre isso.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Se pudéssemos fazer uma comparação, eu diria que este Plano é uma seqüência natural do primeiro. O que eles têm, digamos, de semelhante? Filosoficamente, eu diria que ele assume a cidade como um lugar em que a paisagem tem uma presença importante, em que a história tem uma presença importante e cria um elemento ambiental, uma conotação ambiental muito grande. O primeiro Plano Diretor, eu diria. Este mantém essas questões que são a cara desta cidade, afinal, e agrega a questão de tentar avançar na operacionalização. Nesse sentido, acho que a divisão da cidade em macrozonas de ocupação ajuda no planejamento. Então, ele vai ser um instrumento de suporte ao planejamento da cidade, parece-me, melhor do que o primeiro, porque permite que entendamos simplesmente pelo nome que foi dado às macrozonas o que se pensa desta cidade. Ela vai ser contida, como já vem sendo, até pelas próprias políticas e legislações que estão em vigor, em uma determinada área em que interessa manter a qualidade daquele ambiente, que é o caso da Zona Sul e parte da Zona Norte, e vai tentar empurrar o mercado para uma área que é um cruzamento de vias de transportes de massa, de transportes coletivos, que é o caso do subúrbio, da Zona Norte, onde existem – são coisas que não dependem do município, mas reforçam esse caráter na área, que são transporte ferroviário e transporte metroviário, e cria ali condições melhores, incentivos ao investimento em uma área que é muito rica de infra-estrutura, apesar dessa infra-estrutura ser um pouquinho, digamos, claudicante.

Mas, de qualquer maneira, o potencial está todo ali. Temos as linhas de estrada de ferro, temos a linha do metrô, que poderiam, inclusive, ser ampliadas. E temos ainda grandes vias estruturadoras nessa região. Empurra um pouco a área da Zona Oeste do Município do Rio de Janeiro, a parte de Santa Cruz, Campo Grande, Bangu, para um desenvolvimento mais assistido, ou seja, sinaliza que ali precisa haver subsídio para o desenvolvimento. É preciso que as leis ali sejam mais favoráveis ao incentivo da construção.

Então, ele cria essa imagem que vai obrigar todos os órgãos da Prefeitura a trabalhar nessa direção, assistir essa área, incentivar outra e controlar outra. Acredito que área controlada vai ser mais uma tarefa do urbanismo. Mas a área assistida vai precisar da Prefeitura em peso trabalhando, para que aquela área efetivamente se desenvolva. Vai precisar de escola, equipamentos de saúde, melhores vias, sistema de transporte, vai precisar de uma série de elementos de que a Prefeitura tem um sinal no Plano Diretor para trabalhar. E passa um recado para a zona hoje de grande expansão, que é a Zona da Barra da Tijuca, Recreio e Jacarepaguá, pois ali o setor privado precisa ter um papel além do legítimo de ganhar dinheiro. Não é nada ilegítimo, mas ele precisa ser um parceiro no desenvolvimento daquela área, principalmente no que diz respeito à natureza, à qualidade ambiental daquela área, uma das áreas mais fantásticas

que, eu diria, existem no Brasil, o prazer de tê-la, a beleza de ter uma área banhada de água por todos os lados. E é preciso tomar cuidado com esse patrimônio que não tem preço. Eu não participei da elaboração do Plano Diretor de uma maneira integral como a Alice, como a Marlene. Essa é a leitura que eu faço do Plano Diretor. Hoje são essas macrozonas que vão nos permitir entender a cidade claramente. Acho que essa platéia toda entendeu e também pode orientar os órgãos públicos a definirem suas políticas setoriais com relação a esses direcionamentos apontados pelo Plano Diretor. Há outras coisas que acho interessantes no Plano, mas a marca dele vai ser essa, na minha opinião. Você pode discordar, a Alice também. O Vereador Luiz Antonio Guaraná também, qualquer um, mas é a impressão que ele me dá.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Acho que é um Plano que foca essa questão operacional. É esse foco que parece ser a tônica do Plano mas que empana um outro aspecto que o Plano deveria ter, o da identidade, que o outro, de 1992, como você bem colocou, cumpre bem. Então, essa questão do foco – para quê, qual é o futuro, para onde vamos – precisa ser assistido senão ficamos novamente nas instâncias decisórias. Mas assistido para quê? Qual é o cenário de futuro que se deseja? Eu esperava das Audiências Públicas, Vereador, que tivessem algum tipo de demanda que nos orientasse na hora de examinar as Emendas que algum agente local nos desse assessoria para esse futuro. Acho que o Plano se detém em instrumentos de controle, nos instrumentos urbanísticos de gestão e é fundamental, mas o para quê também é, porque senão fica difícil iniciar esforços, convergir com o setor privado na Barra, com todas as secretarias, agências, instrumentos, nessa desejável sinergia.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Eu gostaria de fazer um comentário: quando identificamos uma questão operacional, a mudança efetivamente ocorreu, o aperfeiçoamento – chamamos de mudança, mas foi o aperfeiçoamento – em cima do esforço de gestão urbana que fizemos ao longo dos 10, 12 anos da implantação do Plano de 1992. Instrumentalizar o Poder Público, no caso a Administração Municipal, monitorar e gerir esse desenvolvimento urbano está menos aperfeiçoado no Plano de 1992, que está, eu diria ainda, priorizando a regulação urbana. Então, não tiramos o caráter de regulação urbana. Na verdade, nós ampliamos todos os instrumentos de gestão urbana, por isso essa visão de que aquilo tem um peso maior. Não, ele foi acrescido com essa preocupação, foi acrescido com os instrumentos, com essa visão de gestão. E uma série de intervenções estruturadoras da cidade aconteceram nesses 10 anos, que não estavam previstas no Plano Diretor de 1992, que reconfiguraram todas as áreas, principalmente foi a Linha Amarela, que foi um caso característico. Houve um redirecionamento e essa previsão nem sempre se consegue em um momento X. Na verdade, temos que instrumentalizar o Poder Público para fazer permanentemente essas adequações.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Alice quer dar uma palavrinha também e eu queria falar uma coisa rápida. Quando lidamos com planejamento – e eu trabalho na Prefeitura do Rio de Janeiro desde 1967, portanto peguei também o PUB-Rio – vemos, é muito interessante, como há

uma evolução na direção do planejamento da cidade. O PUB-Rio era um plano voluntarista, ambientalista, quase sem nenhuma consequência muito prática. Mas foi um plano importante para criar a idéia de que precisamos trabalhar com uma imagem do que se quer para a cidade. Então, o PUB-Rio não foi um Plano Diretor clássico, mas foi um plano de idéias, eu diria um plano ideológico, mesmo. O Plano de 1992 já recupera um pouco isso e se torna um pouquinho mais pragmático, mais definidor. Acho que esse Plano novo, que está sendo submetido aqui, tem essa preocupação de pensar a cidade, de que maneira se pode pensar melhor a cidade. Ela é uma cidade quase que consolidada. Qualquer pessoa entende o Rio de Janeiro, o que é cada lugar. Essas vocações estão mais ou menos definidas. O que elas precisam é ser reforçadas, ou, em alguns lugares, mas controladas. Mas acho que a história dos Planos é uma perspectiva interessante. Alice queria falar alguma coisa também.

Planos regionais?

(Assume a Presidência o Sr. Vereador Luiz Antonio Guaraná, Vice-Presidente da Comissão)

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Alice, por favor!

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – Uma outra maneira de tratar estrategicamente seria a instituição dos planos regionais, porque nós não temos no Plano de 1992 essa instância, que seria possibilidade, nas 16 regiões propostas, de se fazer a interação das políticas setoriais, porque através das políticas setoriais, nas 16 diferente regiões, se estabeleceriam as estratégias para cada região. E a nossa preocupação, ainda no nível do Plano, seria instituir as regiões, instituir as unidades de planejamento, os instrumentos, os princípios e os objetivos a serem adotados. Tanto que as políticas se ampliaram nesse Plano, quer dizer, a quantidade de políticas é maior. O sistema de planejamento prevê a integração dessas políticas, coisa que no de 1992 não previa, e, ao mesmo tempo, cada política é menor. Ela é mais restrita, ela prevê alguns instrumentos, princípios e bases para que se estabeleçam as políticas e os planos setoriais. Quer dizer, alguns planos setoriais já estão sendo feitos – transporte, já tem – e cada política, provavelmente, terá seu plano setorial. E será feita, como o Secretário já falou, a integração das demais Secretarias através de unidades já combinadas, vamos dizer. Todas as Secretarias estariam trabalhando com a mesma base de unidades territoriais.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Quero agradecer e fazer um esclarecimento. As Audiências Públicas regionalizadas começaram pela Audiência Pública do Leblon. Não acredito que tenha sido boa, não contribuiu muito, porque tinha a presença maciça dos proprietários dos pequenos prédios, então ficou muito especificamente naquela questão. Não houve muitas sugestões. A Comissão adiou seus encontros para agosto, para que pudéssemos fazer essas Audiências Públicas com maior participação popular, efetivando propostas de cada um daqueles bairros.

Quero citar uma coisa que considero meio triste: na hora em que estamos aqui debatendo o Plano Diretor, o Plenário da Câmara está votando a Lei de

Mais Valia, ou seja, vamos regularizar tudo que foi feito errado. E nós estamos aqui debatendo não sei para quê, pode-se fazer tudo errado e depois regularizar. É um fato triste que eu não podia deixar de registrar aqui, mas, enfim, rezo para que não seja aprovada essa Lei.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS – Eu queria continuar a história de a gente ter um mote para o Plano Diretor. Nós estamos num ambiente de reflexão conjunta, de colaboração conjunta. E fico pensando: fomos atropelados por fatos, de 1992 para cá. Não foi só a Linha Amarela e nem só o Estatuto da Cidade, mas foi todo um processo de institucionalização que mudou. No ano passado ouvi o Diretor do IPP dizer que hoje, no PEU de São Cristóvão, ele não trabalhava com projetos; ele trabalhava com intencionalidades. E se uma intencionalidade encontrasse parceiros, aí, sim, viraria projeto. Então, a capacidade que o município teve no passado de determinar, definir diretrizes de expansão, controle da função social da propriedade, uma espécie assim de estado local, estado no conceito de estado – não de unidade da federação, estado –, mas de estado, o que nos une como sociedade, ter a noção de que temos um Estado, uma Nação, uma Região, um País. Muito bem. Essa noção de estado local, que ainda aparece no ano de 1992, agora não pode mais aparecer. Mas eu compreendo o quanto a equipe autora dessa proposta tentou, porque é muito difícil mudar esse tipo de comportamento em cada um de nós. Eu ouvi o Antônio Correia falar: como falar isso para os meus alunos? Fiquei arrepiada, ou seja, a gestão adaptativa chega ao ponto de que a definição de um bairro depende de encontrar parceiros, porque essa é a nova maneira de gerir. O planejamento normativo que determinava – e se cumpria; negociava se algumas coisas, mas cumpria-se – esse não dá mais resultado num ambiente econômico, geopolítico, social, em que estamos vivendo. Então, até onde vamos com a gestão adaptativa? Talvez por isso eu compreenda o esforço da equipe de tentar botar no Plano Diretor coisas que são difíceis de aprovar de outra forma, inclusive o Sistema Municipal de Planejamento Urbano, ou seja, fortalecer o estado nesse papel. Vocês estão certíssimos e tremendamente atuais.

A Carta de Ordenamento Territorial Europeu, que o processo de unificação da Europa inicialmente entrou com privatização, descentralização e fragmentação de poder em várias formas, está dando um trabalho do cão para ser recuperada. E essa recuperação é estratégica em termos econômicos, sociais e geopolíticos, depois que descobriram que a valorização, a auto-estima, é potencial econômico. Então, a cidade, ou o pedaço da cidade que tem uma identidade clara, reconhecida como uma identidade privilegiada, esses bairros absorvem muito melhor as mudanças do que aqueles que são vistos como estigma, como excluídos. Esses não absorvem mudanças, esses só geram revolta e retaliação.

Voltando à questão de a gente ter um mote, eu vou chamar de mote porque é o que se tem na literatura nordestina, que é minha região de origem – sou pernambucana – e lá a literatura é de cordel (bota gestão adaptativa nisso) quer dizer, o cara não tem uma poesia definida. Você vai dar o mote, ele vai criar em cima. E, às vezes, ele até publica aquilo e você compra e leva de lembrança. Então, qual seria o mote? A gente precisa de um mote para o Plano Diretor, pronto! E o mote que eu estaria sugerindo aqui, Vereador, é “Rio,

capital do uso eficiente do petróleo”. A Petrobras tinha que estar aqui, como parceira estratégica de uma intencionalidade dessa. Por que seria interessante? Porque vamos ser atropelados por algumas idéias que já estão no jornal. Recentemente, o petróleo aparece no “Globo” – acho que na semana passada – e gerando não sei quantos mil empregos, e a RJZ Cirella, a Odebrecht e outras companhias dizendo que vão construir bairros ao longo da Avenida Brasil, que hoje já é tremendamente congestionada para circulação. Bairros novos com milhares de habitações. Isso já está no jornal, porque já foi divulgado, então não é só intencionalidade. Senão estaria inflacionando o território. Porque já tem investimentos, já tem iniciativa materializada de alguma forma. Então, essa é uma. A outra é o arco metropolitano, que vai gerar não sei quantos mais milhares de empregos no entorno muito próximo e alguma forma de pendulação também. Então, são fatos que já são fatos, embora não totalmente concluídos.

No esforço de tentar validar instrumentos necessários de gestão e controle, fundamentais, a gente não pode perder de vista o mote. E acho que o Plano Diretor, essa versão – com todo o respeito pelo esforço que vocês fizeram de tentar trazer o outro para cá, recuperar boas partes do outro, agregar partes do Estatuto da Cidade – precisa de um mote que nos una. E acho que a sensibilidade é, literalmente, fisicamente, o que nos une. E essa sensibilidade passa por congestionamentos, que já foram colocados pelo Vereador, na Zona Oeste, pelo Secretário Municipal, no sentido de que se forem todas as licenças construídas, para onde nós vamos, como andamos? Então, essa, Vereador, é uma das coisas que vou botar no meu parecer, no trabalho que estamos fazendo para a Câmara: essa idéia de que a sensibilidade precisa ser um propósito estratégico. É uma cidade que não é para ser canal de corredor de coisa nenhuma, mas para que ela continue viva em todas as suas diversas identidades. Porque a diversidade é uma coisa que nos caracteriza e com a qual convivemos bem, como cariocas. Aqui é a carioca adotada, porque cresci aqui. Estou aqui nas minhas múltiplas diversidades também, de origem e de vivência.

Fica a sugestão e, ao mesmo tempo, reconhecimento do esforço. E acho que o reconhecimento desse esforço é, Vereador, aquilo que você acabou de colocar: se lá embaixo estão votando uma Lei de mais-valia, que é uma prática não muito boa... Não é só essa. Nós temos outras que não são muito boas, que são: legitimar invasão como critério de acesso à propriedade, quando você vê que políticas habitacionais estão muito mais em cima de regularização fundiária e urbanização de favela do que, efetivamente, da construção civil, com bairros novos de boa qualidade. Por um lado me assusta o jornal, que diz que vão ser milhares, por outro lado me alegra muito. Vamos pensar, novamente, em construir bairros desejáveis, porque são esses que todos nós queremos, não importa nossa faixa de renda.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – Quero agradecer, Secretária, os comentários.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Concordo inteiramente. Acho que foi uma observação muito acertada. Tenho um pouco de preocupação com a questão da acessibilidade, também um pouco vendo a história do Rio de Janeiro. Toda vez que se fala em acessibilidade em nível

municipal, o que surge são auto-estradas, viadutos, túneis, vias expressas. E nós não temos o principal instrumento, que é criar condições para o transporte de massa. Então, ficamos sempre lidando assim com a questão. Não sei como, isso aí é uma questão que talvez a Câmara pudesse debater. A questão acessibilidade, eu não tenho nenhuma dúvida de que é fundamental. Aliás, é fundamental para a história da humanidade. Sempre a acessibilidade e o cruzamento dos acessos criaram culturas, criaram cidades. Foi através disso que as cidades surgiram. Mas, na nossa cidade, a proliferação de soluções viárias está destruindo a cidade. Eu acho que a gente tem que pensar – e aí é um desafio que não sei como enfrentar, através de um Plano Diretor – em transporte de massa. Talvez seja uma questão que possa ser pensada: como isso caberia no Plano Diretor, pensar a acessibilidade através de um instrumento que não está nas mãos do poder municipal manejar. Então, era só essa observação que eu gostaria de deixar. Mas concordo inteiramente com o que foi colocado aqui.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Queria agradecer...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO -Agradeço, também, os elogios. A equipe, realmente, é uma brava equipe.

(Alguém fala fora do microfone)

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Só um minutinho, porque não está gravando. Senão não fica gravado, não sai publicado e não adianta nada.

A SRA. TERESA CARVALHO SANTOS - O que não está, necessariamente, na instância municipal decidir, mas as mudanças de atribuições institucionais estão tão grandes, que há parcerias possíveis de ser encontradas a partir de um mote, de uma proposta, como um caminho. O que me assusta é o Rio de Janeiro balneário, o Rio de Janeiro turístico, que a gente vê um pouco naquele Plano Estratégico, que é... sem comentários, não é? Porque não é por aí. Nós temos todo um potencial cultural, econômico, de diversidades, que têm destaque nacional e que trouxeram o nome do Brasil para o internacional. E foi o Rio de Janeiro que introduziu, em nível cultural, na música, arquitetura, artes, poesia, que colocou bem alto o nome do país. Então, não dá para ser tão reducionista nem ser tão logístico. Não é por aí, tampouco.

Então, concordo em gênero e grau, Secretário, que não é do cargo individual que estamos falando. É nessa sensibilidade dos grandes transportes públicos: eixos viários, metroviários, o que seja. O que vamos comprar como turistas quando podemos, fora? É Nova Iorque a pé, é Paris a pé, é Londres a pé, de metrô, de trem, de ônibus. Não é de carro. Essas, que são referências como qualidade, como civilização, é a pé que se degustam. E são as margens, as calçadas, os pequenos empresários, médios empresários, grandes empresários, todos que estão ali ocupando essas margens, que também lucram com isso.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Obrigado. O Projeto de Lei foi aprovado. Isso em 1ª Discussão. Ainda tem a 2ª e vou fazer uma colocação. Eu sempre considero importante, sempre que existe esse Debate: a cidade não cresce porque a gente quer que cresça, porque a gente constrói ou deixa de construir. Cresce porque a população cresce. Existe uma pressão enorme e, se a gente limita na Legislação o poder de crescimento da cidade, o crescimento é feito de forma irregular. É aquilo que a Teresa falou. Hoje, a gente legisla muito mais aqui na Câmara, declarando Área de Especial Interesse Social, para fins de regularização, do que um planejamento efetivo daquilo que vai se construir. E não adianta a gente tentar botar no papel o sonho, porque muitas vezes a sociedade não tem recursos, não tem o dinheiro para construir aquele sonho.

Então, o que a gente tem que botar é o sonho possível. Continuar sonhando o impossível para se tornar possível lá na frente, mas tem que botar no papel aquilo que é o melhor agora. Senão, acaba acontecendo o pior: a cidade crescendo de forma totalmente desordenada, um percentual muito grande de construções em desacordo com tudo aquilo que a gente debate aqui. E, eventualmente, depois vem uma “mais-valia” para o rico regularizar e vem um “especial interesse social” para o pobre regularizar. E a cidade vai se regularizando, crescendo sem qualquer norte. Então, é o que eu procuro sempre colocar, para que agente possa abrir mão de um ou outro sonho que a sociedade não tem capacidade efetiva de cumprir agora. A gente mantém o sonho na cabeça, persegue-o, mas devemos colocar no papel aquilo que conseguimos cumprir agora. Não é possível que a Legislação seja só para um percentual pequeno ou que deixe de ser para um percentual grande na cidade. E aí está esse norte que procuro buscar.

Gostaria de dar a palavra para a Vereadora Cristiane Brasil e depois tem a inscrição do Arsen e da Eliana. Apesar de não ser da Comissão do Plano Diretor, a Vereadora Cristiane Brasil é uma das mais assíduas e dedicadas Vereadoras na questão.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL - Estou tentando. Para mim, é uma tremenda dificuldade entender. Agora não, já estou estudando por um tempo e já está começando a ficar menos difícil entender esses instrumentos urbanísticos, o Estatuto da Cidade, o IAT, etc. esse inglês era um problema sério, mas caí de cabeça para poder ser mais útil à minha cidade e estou gostando. E tem mais: é muito difícil ser Vereador aqui e lá ao mesmo tempo. Tem um projeto meu que está sendo votado lá, eu queria estar aqui desde o início, eu queria ter acompanhado o que vocês falaram. É a primeira oportunidade que nós estamos tendo para discutir, e agradeço vocês por isso, agradeço até ao Prefeito Cesar Maia: querido, vou te agradecer hoje, olha que eu tenho te criticado bastante, mas hoje vou te agradecer. Por quê? Porque realmente os Secretários têm vindo aqui, têm respondido às perguntas, têm sido atacados, e muitos ficam até bravos diante das perguntas do povo, dos Presidentes das Associações de Moradores.

Hoje, pela primeira vez nós estamos podendo discutir. E não é só crítica não, porque nós não estamos aqui só para criticar; muito pelo contrário, criticamos quando não conseguimos acessar, e aí a gente grita para ver se

consegue. E é bom vocês estarem aí para tirar algumas dúvidas. Porque eu leio a proposta de vocês, leio a proposta de São Paulo. Eu tenho estudado quatro planos ao mesmo tempo: o de Porto Alegre, o de São Paulo, o de Santo André e o nosso. Eu vi os outros, mas esses têm uma linguagem moderna, São Paulo nem tão fácil, mas acho que tem uma estrutura bastante moderna, atualizada, e agente pode fazer algumas comparações.

Até conversei com outros Vereadores de outros estados, São Paulo principalmente. Vou a Porto Alegre, vou à Bahia, porque eles também estão discutindo Plano Diretor lá, conversar com os Vereadores, com os técnicos da Prefeitura, para entender as razões das escolhas de determinadas propostas, que acho que a gente pode acrescentar, entender, modificar, enfim pode somar nessa história toda. E aí eu vejo que no Rio de Janeiro, eu até entendo que por falta de tempo não decidiu colocar ainda o valor da Cepac. É isso mesmo? Porque lá em São Paulo já tem um valor pré-estabelecido. Começa com R\$ 300,00 na operação se vai ser mais ou menos do que isso... E isso inclusive é uma exigência da bolsa de valores tem um valor básico. Porque Cepac lá como o nosso vai ser também é um valor mobiliário, é como se fosse uma ação. E uma ação tem que partir daí, é uma exigência legal que tenha um valor inicial, então a gente vai ter que enfrentar isso. A gente vai deixar para enfrentar isso só quando fizer uma operação urbana? É uma escolha de vocês fazerem isso? Vocês já pararam para pensar que tem todo um procedimento que vai ter que ser feito junto à própria Bolsa de Valores para a gente poder negociar essas Cepacs no Rio de Janeiro. Isso está sendo visto, está sendo feito, foi pensando, está em processo. Vou começar por aí porque depois eu vou desenvolvendo o meu raciocínio junto com vocês.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO - Efetivamente não, a Prefeitura não propôs e nem contactou a Bolsa de Valores ainda para esse tipo de questão. O importante aqui era criar um instrumento. Sempre foi tentar dar um caráter o mais genérico possível e depois regulamentar através de Lei específica. Então, a resposta que eu teria seria essa, não sei se na elaboração foi consultada alguma coisa, eu passaria para a Marlene, mas em princípio não e a filosofia foi um pouco essa realmente de ficar mais genérico e não muito particularizado.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - A cada operação urbana é regulamentada especificamente, então como esses valores... Em São Paulo esse valor unitário é para uma determinada operação, não é para o conjunto das operações, eles evoluíram para um valor único.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL - ele parte sempre de um valor único. É como se fosse de uma ação que parte dos trezentos. Para cada operação ele aumenta.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - Mas de qualquer maneira isso não está gravado no Plano Diretor deles. Eles fizeram uma regulamentação posterior.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL - Até pretendo ver se cabe a gente colocar direto no Plano. A Lei das operações urbanas independe da operação específica. Eles fizeram uma Lei posterior...

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - O Plano Diretor tem um horizonte temporal extenso, tem uma abrangência grande. Então, eles, em São Paulo, podem ter estabelecido um valor único, mas a regulamentação da operação é de cada operação.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Alice, eu pediria que você falasse ao microfone só para ter o registro.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL - Eu captei. Então, não temos cálculo de valor para Cepac.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Só mais uma questão. Porque não necessariamente no âmbito de uma operação essa captura se dá através de Cepacs. Ela pode ser negociada em cima de urbanização propriamente dita na área operação. Então esse acompanhamento desses valores, necessariamente, precisam ser vistos, porque até dentro da Cidade do Rio de Janeiro dependendo da região que estiver sendo... Por exemplo, na Barra da Tijuca e a área do corredor T5 são áreas com características muito distintas, com valores muito distintos.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – O corredor T5 é um corredor de quase 9 quilômetros não é isso. É uma coisa enorme. Porque eu tenho visto e em mente, a operação Água Espreada que só um trecho dela é um quilômetro e meio e o que ela mudou no entorno dela foi uma barbaridade. Foi uma grande operação, eu fiquei impressionada e foi muito legal o que foi feito ali numa área degradada e que se transformou num bairro de classe média alta, é inacreditável, e para se fazer uma avenida. E a gente sabe o que eles disseram aqui para gente na Audiência Pública, é que para que isso ocorra da forma que foi feito, e haja essa modificação e haja o interesse do particular essa Cepac é uma quase uma necessidade, é uma coisa que atrai o interesse do particular, das grandes empreiteiras em investir nessas cepacs. Acho importante se pensar nisso. Se a gente não pensar nisso agora, for deixar para só quando efetivamente forem implementar essa obras, vão se passar 10 anos e só vai se fazer no final, porque é um processo lento. Pelo que eu entendi, é mais importante deixar o Plano genérico e deixar para regulamentar as questões conforme forem aparecendo. Isso não pode ser também na contramão do processo, só um fator que dificulte, atrase e faça com que esses maravilhosos instrumentos, que poderiam ser utilizados imediatamente, só possam ser usados lá no final quando for atualizar o Plano de novo. Não é um risco que se pode correr?

O SR. AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Mas também a gente corre o risco de antecipar o caminho. Na realidade o Plano define diretrizes, caminhos, rumos e cria os instrumentos para que aquilo possa acontecer. Vossa Excelência tem toda razão quando diz que a gente pode demorar tanto para

regulamentar uma coisa que acaba se perdendo a oportunidade. É verdade, perde sim.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Até por experiência, escutei os colegas Vereadores de outros municípios, era exatamente isso, eles sentiram isso na pele, principalmente São Paulo. Tiveram muita dificuldade de aplicar esses instrumentos por conta da não provisão no Plano. Por isso que eles detalharam tudo que puderam, e na revisão eles detalharam mais ainda. Vejo que a gente ficou um pouco para traz nesse processo. Inclusive nas Zonas. Em Porto Alegre eles tem até as ruas como passam. É impressionante o nível de detalhamento do Plano. O nosso não tem, não tem esse detalhamento. Isso foi porque vocês não tiveram como fazer? Não tiveram possibilidade, técnico, mão de obra.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Em Porto Alegre essa questão dos índices que são ofertados em leilão tem a sua origem no momento em que eles transformaram a grande área do hipódromo que estava prevista para uma densidade X e aí tem que se lembrar bem que a Cidade de Porto Alegre é uma cidade que cresceu de uma forma mais lenta e desde o início tem o desenvolvimento com infra-estrutura calculara, eles tem um controle maior sobre essa questão da infra-estrutura básica e aí quando uma grande área central na cidade é prevista para ter um potencial construtivo, é liberada como área livre, gera no pronto de vista do cálculo da estrutura, um potencial a ser negociado para outras áreas. Portanto, não é para o território inteiro, eles tem uma delimitação em que aplicam esse leilão.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – O nosso não é assim não. O nosso pode para cidade inteira.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Não, o nosso pelo contrário, está circunscrito a uma área que está infra-estruturada e alguns eixos e áreas, porque está vinculado a área de operação em algumas, então, na verdade, nós circunscrevemos no resto. Por isso que eu falei que na macro zona de ocupação controlada tem mais afeição naquilo que Porto Alegre utiliza numa área de limitação. Já na macro zona de incentivada e condicionada é a lógica que São Paulo utiliza que é mediante operações. Agora, mesmo São Paulo foi uma evolução, porque eles começaram com a operação Faria Lima em que o Poder Público entrou com o dinheiro inicialmente para abrir a via para poder atrair esses interessados e, mesmo assim, aqueles grandes empreendimentos muitos deles foram financiados pelos fundos de pensão. Então, toda aquela força econômica da Cidade de São Paulo que nós nem sequer temos nesse nível, no entanto mesmo assim foram os fundos de pensão. Teve uma outra operação da Água Branca, se não me falha o nome, numa área mais degradada, mas havia dois empreendimentos privados fortemente interessados e eles desenharam uma área de operação até com objetivo de revitalização daquela área. Não passaram daqueles dois. Permaneceram somente aqueles dois, já que Água Espraiada é uma extensão do Faria Lima. Eu pouco sei da Água Espraiada porque ela é mais recente e também não sei em que estágio se encontra. A do centro, na verdade,

acabou absorvendo aqueles investimentos que estavam voltados a uma operação interligada que naquele mesmo momento foi interrompido a utilização daquele instrumento. Eles fecharam a possibilidade de usar a operação interligada e aqueles capitais fluíram para a operação centro. Aí é que está, cada operação tem as suas particularidades e os seus momentos, então, desenhar isso previamente e achar que pode ser igual...

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – A idéia que permeia e que a gente pode pensar, não estou dizendo nem que vai ser o caso, e que a operação, a outorga e a transferência são institutos em que um briga com o outro, um compete com o outro. E aí teria que ver qual é o objetivo primordial, qual vai ser o nosso foco: a operação, a outorga ou a transferência. Porque vai ter que dar ênfase na Legislação para garantir o foco, porque senão elas realmente competem. Por isso que no início da fala dele, ele falou que os coeficientes que você pode construir a mais são muito maiores do que na outorga, justamente para atrair o investidor privado mais para a operação. Eles já têm isso em mente, o foco deles lá é esse. Na hora que precisa construir uma via enorme, eles acham que isso é mais importante do que recolher a outorga de uma determinada área. Porque isso em termos de benefício para cidade é muito maior, o benefício de uma grande avenida, como vai ser o nosso Corredor T5, por exemplo. Então a minha pergunta é no sentido de algum foco nesse sentido? A gente vai ter uma prioridade, vai ser dado a um instrumento em relação ao outro?

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – O que São Paulo, por exemplo, tem é que eles não têm uma paisagem tão importante a ser preservada. Tanto que a Legislação deles não se preocupada com a limitação de altura, mas com a densidade construtiva, sem limitação de altura. Então, eles lidam de outra forma com essa regulação. Agora, nós temos... A altura das edificações, aqui na Cidade do Rio de Janeiro, é quase uma igreja. Então, não se pode ir além de uma determinada altura.

Outra coisa: eles têm um tipo de situação fundiária com características diferentes da nossa também. Nossos lotes tendem, como a cidade é mais linear, a ser parcelados, com as frentes mais estreitas e a profundidade maior. É claro que há variações, mas isso tudo acabou gerando uma tipologia que também é diferente. Então, cada cidade...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Quero fazer um comentário. Até sabemos por pessoas que acompanham a evolução da cidade – urbanistas e tal – que temos áreas que deveríamos indicar, com relação... Não seria bom apontar alguma? Por exemplo, o Porto. Obviamente, é uma área que poderia ser objeto de uma grande operação urbana.

Acontece que o Porto é praticamente um território federal. Então, as terras não são municipais nem privadas, sendo difíceis de ser negociadas. Vamos pensar em outros lugares, como o terreno do Gás, próximo ao Porto. Seria um ótimo lugar, muito central para sofrer uma operação, mas um terreno estadual. Depois se pega a Leopoldina. De vez em quando, aparece um projeto para aquela Estação da Leopoldina, que não é só uma estação, mas um imenso terreno, estratégico, até debaixo d'água, literalmente.

Não adianta apontarmos essas áreas ou termos o desejo de que ali ocorra uma operação se o proprietário tem dificuldade em lidar com aquela terra.

Então, poderíamos ter indicado vários terrenos, vários espaços para operações urbanas, mas, na realidade, é melhor esperarmos que o mercado se dirija para lá, o qual tem uma potência muito maior do que os governos dizem. Se ele tem interesse, vai lá, banca e faz, como, em escala pequena, aquela Empresa Klabin Segal fez na Lapa. Investiu num lugar em que ninguém queria investir e vendeu em uma hora e meia. Não foi uma operação urbana, mas, de qualquer maneira, são empresários mais agressivos os que vêm de São Paulo. Eles têm a história do dinheiro na veia.

Então, achamos mais prudentes esperar que se manifestassem essas forças para montar essas operações, mas elas estão previstas, de qualquer jeito.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – Eu posso fazer uma colocação, Cristiane?

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Claro.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – É sobre aquela história do maluco, lá. Ele não sabia que era impossível, foi lá e fez.

Então, veio o cara com aquela cabeça de São Paulo. Uma área degradada de São Paulo pode ser transformada numa grande área, porque não tem essa questão geográfica, não tem a nossa geografia específica aqui do Rio. Talvez por isso, ele... “Vou ali na Lapa, transformo aquilo!”. Foi lá e fez. Então trouxe esse ensinamento para a gente aqui.

Perdoem-me os paulistas, mas, fazer o quê? A preocupação da Cristiane é, eventualmente, porque nessas operações como esses instrumentos são concorrentes entre si, se se permite um outro instrumento, inviabiliza-se uma operação urbana.

Eu penso numa área menos infra-estrutura, da alvo de polêmicas e mais polêmicas, área, ali, de Vargem Grande, Vargem Pequena. Aquela área para crescer depende de infra-estrutura. Poderia ser alvo de uma grande operação urbana, com coeficiente concedido. Mas, se a gente começa a botar na operação de venda o parâmetro de recurso para o Tesouro, você acaba vendendo tudo. E o administrador público vai investir onde a população é maior. É a lógica. Ele não vai botar dinheiro numa área que está precisando de infra-estrutura para crescer, porque tem pouca gente lá, vai investir onde está crescendo e já tem muita gente morando. Essa seria a cabeça de qualquer governante. Independentemente de qual seja o governante, ele vai atender onde tem uma população maior. E aí acaba-se perdendo esse potencial e no dia em que se for construir, constrói-se sem infra-estrutura. E gera o mesmo problema. Futuramente, vamos utilizar uma outra área de expansão para suprir essa infra-estrutura nessa região que poderia ter sido suprida anteriormente.

Talvez seja essa uma grande preocupação da Vereadora Cristiane Brasil, limitarmos quais são aquelas áreas. Não digo no Plano Diretor, porque esse tem que ter Debate da Lei específica. Mas no Debate do Plano Diretor já deixaremos meio caminho andado para falar: “Oh, o mercado está querendo Vargem Grande, Vargem Pequena. Então, vamos fazer a Lei da Operação Urbana dali, já

de uma vez; sem precisar ter, além do Plano Diretor, uma Lei específica da operação urbana, para não precisar fazer uma Lei específica da operação urbana ali”. Então, em vez de se ter três, você teria só duas leis, para tentar avançar. Isso talvez seja um pouco da ansiedade dos jovens, que querem tentar resolver o mais rápido possível os problemas.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Eu só queria esclarecer. A operação urbana, a única Lei é a da própria operação, seja lá que nome ela venha a ter, Vargens, Porto, sei lá... A Lei daquela área e que, na verdade, ela é diferente... A quem tem esse caráter redistributivo é a outorga onerosa ao direito de construir. Dentro, o mesmo instrumento, aplicado dentro de uma área de operação urbana, é para um fundo específico da operação para aplicação na área da operação.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – Então, a minha colocação é no sentido de que não se permita ter outorga ali, porque se existe a outorga, está-se vendendo e aplicando em outro canto. Nunca mais se vai conseguir.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Por isso que a proposta, aqui, está dizendo o seguinte, que na macrozona controlada existe outorga ao direito de construir em caráter redistributivo. Mas, nas outras áreas é mediante operação urbana consorciada, no âmbito da operação. Isso está dito aqui, “no âmbito da operação”.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Ótimo, melhor.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – O que é mais engraçado, não é?

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – Já avançamos. Em pouquinho tempo você vê...

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – O que é mais engraçado.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – E o pior, pior não, o melhor, estamos de acordo, acho que aí vai.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Bom, no Plano Diretor, na proposta atual, não estão explicitados os critérios, os parâmetros de ocupação da Áreas de Especial Interesse. Nós colocaremos esses parâmetros? Por exemplo. Eu vejo que na proposta que temos aqui, Área de Especial Interesse é uma coisa só. Mas não diz, exatamente, quais são os critérios utilizados para fazer essa verificação – elas não foram identificadas. Vocês identificaram essas áreas? Houve um estudo de identificação sobre onde estariam essas Áreas de Especial Interesse?

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Elas estão conceituadas, elas têm finalidades diferentes.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – Área de Especial Interesse é um instrumento para se criar Área de Especial Interesse. Hoje, já existem muitas, poderão existir outras. E elas têm, basicamente, um caráter temporário, porque elas são vinculadas sempre a uma intervenção. Então, Área de Especial Interesse social vai vigorar para aquele lugar até que aquela área se integre à dinâmica urbana, que ela deixe de ser de especial interesse e passe a ser um bairro como outro qualquer, daqui a 100 anos, se preciso. Áreas de Especial Interesse Ambiental, inclusive, tem prazo: é feita para que se estude a aplicação de uma unidade de conservação da natureza, ou unidade de conservação cultural.

Toda Área de Especial Interesse tem uma função temporária, superposta ao zoneamento, e implica necessariamente uma intervenção específica, não só a critério...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Há as Áreas de Especial Interesse funcional, atualmente. São vários tipos que vão ser aplicados de acordo com a necessidade.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – ... funcional, turística, agrícola, social urbanística e ambiental.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – A Apac, na verdade, é uma área de proteção, ela tem um caráter...

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – A Apac é perene.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Aliás, é até interessante a gente falar sobre isso, mas eu queria fazer uma pergunta.

Nós temos hoje um problemão, que acho que terá de ser enfrentado dentro desse Plano Diretor, porque são os próximos 10 anos que estão em jogo nesse Plano Diretor, Plano de Diretrizes. Não tem problema. Como é que nós vamos enfrentar, efetivamente, o problema do lixo? Eu achei que ficou muito superficial, tendo em vista a gravidade do problema de produção de lixo que estamos enfrentando e enfrentaremos cada vez mais no Rio de Janeiro. Seria possível criarmos uma área especial para já delimitar? Pode não ser agora, vamos lá que a gente coloque uma área especial para manejo de resíduo sólido, uma por AP, colocar uma diretriz de uma AP. Mesmo que a gente saiba que há lugares que não têm condição de ter nenhuma, há lugares em que, se a gente começar hoje a identificar, a gente cria. Porque, para essa questão do lixo, no meu ponto de vista, no meu entendimento, não adianta ter um Gramacho só. Uma cidade como o Rio de Janeiro deveria ter vários pontos de aterro sanitário, e, se não se guardar, agora, espaço, daqui a 10 anos é que não vai ter.

Eu queria saber a opinião de vocês sobre isso. Acho que poderíamos colocar uma Área de Especial Interesse e de manejo de resíduo sólido, sei lá o nome, que se inventasse, enfim para isso.

Eu queria saber a opinião de vocês.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – É uma Área de Especial Interesse funcional. Eu acho que até já existe uma Proposta de Lei. Eu não lembro como é que ficou aquele de Paciência.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Já foi suspensa a Licitação, aquilo não ficou bom. E que tal, por não ter ficado bom aquilo ali, a gente, na cidade inteira...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Eu não sei se seria o Plano Diretor identificar isso, ou se seria melhor haver um estudo de adequação.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Não, a idéia é prever no Plano, criar uma diretriz e, depois, escolher os lugares.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Ah, buscar o lugar sim, claro!

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – É só prever.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Perfeito.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Temos essa preocupação mais efetiva...

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Está certo, entendi agora. A minha opinião é a de que está correto.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Na transferência do direito de construir, vejo que os outros planos definem muito bem as regras para a identificação dos imóveis cedentes em receptores. Os senhores não fizeram essa identificação, não colocaram esse tipo de regra. Existe alguma – não é crítica – razão?

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – A razão é clara. É porque fizemos uma clara opção no sentido de restringir esse instrumento para ser utilizado exclusivamente em área de operação urbana consorciada. Então, ao ser colocado só no âmbito da operação, ele vai ser desenhado na hora, isto é formatado na hora em que tiver sendo formatada a própria operação.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Isso por conta daquilo que a senhora disse no início, pelo número excedente de imóveis.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Justo, justo. Preservados, protegidos.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – É um número muito grande?

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Muito expressivo.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Precisava ter um número muito grande?

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Não, é que nós somos, detemos, realmente, um patrimônio, um patrimônio a ser preservado. Quer dizer, dois tipos de patrimônio: um do bem mesmo, que são, enfim, todas as grandes edificações que foram construídas, históricas, como o próprio patrimônio da ambiência cultural, que dá origem a essa Apac.

Então, nós temos, efetivamente, um quantitativo expressivo que, do ponto de vista jurídico, realmente fica difícil diferenciar uma coisa da outra. Realmente, nesse sentido, nós resolvemos propor que se restringisse a uma área, exclusivamente, de operação urbana, porque aí, realmente, ela complementa a própria estratégia que se queria pela área.

Por exemplo, uma operação urbana consorciada pode, eventualmente, ser formatada sem sequer utilizar a outorga onerosa do direito de construir, porque naquela área, na verdade, seria estratégico você abrir mão desse recurso, mediante outorga onerosa, para poder usá-lo nessa questão da utilização da transferência de potencial ou outro tipo de investimento. Aí, cada caso será um caso.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Está bom.

Alice, por favor, queira se manifestar.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – Além dos 30 mil imóveis, aproximadamente, preservados e tombados, nós temos todas as áreas verdes preservadas, tudo acima da cota 100, todos os parques da Tijuca, o Parque da Pedra Branca, todos. Ou seja, seria uma quantidade de metros quadrados a serem transferidos, que não teria nem para onde transferir! Por isso a gente restringiu a operação.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Nada melhor do que perguntar para a gente entender as coisas, porque sem perguntar, eu não iria entender nunca, a razão de escolha, o porquê estava assim, o porquê estava aqui.

É claro que quando a gente vem perguntar aqui, a gente olha os papéis e, principalmente, não lembra de muitas perguntas que na hora em que a gente está estudando, a gente tem.

Eu vou pedir a vocês, claro, vou fazer por escrito, as dúvidas que eu tenho, que eu não me esqueci, grande parte delas eu vou enviar para vocês me responderem.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Não só vai ser bem recebido, como se precisar fazer uma reunião conosco, juntar a equipe que trabalhou, fique à vontade.

A SRA. VEREADORA CRISTIANE BRASIL – Ah, que bom, viu Rita?
Então, está bom. Obrigada, gente.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – Queria agradecer e convidar a usar a palavra o Sr. Arsen, Presidente da Associação de Moradores e Amigos de São Cristóvão.

O SR. ARSEN PKRAJAC – Boa-tarde. Para me apresentar melhor, eu represento várias comunidades do Bairro Imperial de São Cristóvão, inclusive a Associação Industrial e Comercial de São Cristóvão, que é a mais forte associação desse tipo do Rio.

E eu estive, como membro dessas comunidades, na Câmara Municipal, para elaboração com a Secretaria de Urbanismo do PEU de São Cristóvão, que deveria servir como modelo para outros PEUs, deste município.

Entre arquitetas e arquitetos, representantes municipais, estaduais e federais, eu fui, modéstia à parte, o único que recebi cartas e elogios de Presidente da Comissão, Vereador Eliomar Coelho, a respeito da minha participação técnica em primeira linha, junto com a Arquiteta Ernestina, da Prefeitura.

Eu gostaria aqui, antes de tudo, de manifestar a minha grande tristeza por essa reunião para o nosso município e tão pouco freqüentada. Tão pouca gente apareceu. Uma coisa importantíssima para os próximos 10 anos, para o nosso município e que está sendo feita com três anos de atraso.

Na semana passada, na reunião à qual estavam presentes dois delegados da Prefeitura de São Paulo, eu cogitei esse problema da grande injustiça social quando a Prefeitura quer parar um projeto urbanístico num lugar ou desapropriar certo terreno. Nunca se cogita, além de pagar um valor pelo terreno ao seu proprietário pela “Bolsa de Valores” daquela época, em indenizar aquele que usa lá, que tem loja alugada lá ou moradia; não recebe nada e fica com um prejuízo tremendo, de caráter de injustiça social. Advogado, representante do Sr. Prefeito de São Paulo, que estava na reunião, deu-me completa razão quanto a isso, dizendo que vai falar com as autoridades competentes. E gostaria de solicitar às autoridades aqui presentes que também levassem isso em consideração.

A nossa sugestão é a seguinte: quando se desapropria um terreno, além de se pagar um valor ao proprietário, de 1%, multiplicado pelo número de anos, ao usuário que não é proprietário, esse 1% poderia, se estudado melhor, passar a 0,7% ou 1,2%. Mas, pelo que conversamos na Associação Industrial e Comercial, seria no mínimo 1,0% a título de amparo para transferência para um outro lugar, porque ele contribuiu naquela época para o progresso ambiental daquela região, e seria uma grande injustiça imobiliária sair dali sem mais nem menos.

Além disso, a respeito do Plano Diretor desta cidade, tínhamos muita dificuldade em São Cristóvão, no Bairro Imperial de São Cristóvão, para dizer se as necessidades de nosso bairro dependem de um Plano da Cidade ou de um Plano Diretor. Isso, para a maioria da população, conforme dissemos, é muito óbvio. Nós só achamos que as necessidades de São Cristóvão têm de ser estudadas e atendidas o mais rápido possível.

Então, os vários bairros têm seus valores no tocante a patrimônio histórico, preservação, tombamento etc, mas, para São Cristóvão, é um pouco diferente. Trata-se de um bairro que tem outros valores de patrimônio, de preservação e de tombamento diferentes dos de todos os outros bairros, porque é o único bairro imperial das Américas, onde nasceu o Brasil.

Se quisermos todas as quinquilharias velhas preservadas em nosso bairro, o que estaremos fazendo? Sufocando o progresso do bairro, prejudicando seus moradores, usuários e comerciantes. Se quisermos ser atualizados e modernos, precisamos abandonar costumes antiquados e obsoletos e pensar de forma prática. Temos de destacar aquilo que é maior, o que o nosso bairro tem e os outros não têm. Quanto a essas pequenas quinquilharias e outras coisas, não se pode ter muita pena delas; temos de fazer progredir o bairro, preservando aquilo que é mais importante.

Agora, não podemos fazer isso desse modo, porque a Prefeitura criou uma Comissão envolvendo seis Secretarias, com técnicos que trabalham no sentido da reabilitação de São Cristóvão. Ela é composta, na mais nada menos – os senhores nem vão acreditar –, por 88 pessoas. Alguém já ouviu falar em uma Comissão tão numerosa na história deste município? Dessas 88 pessoas, acreditem ou não, nenhuma é de São Cristóvão. Isso também não pode ser. Com boa intenção, um funcionário do alto escalão da Prefeitura, de alguma Secretaria, manda para lá vários estagiários – numa esquina, dois; na outra esquina, outros dois – para anotarem os carros que passam, e eles não procuram ninguém de São Cristóvão para obter informações. Isso tudo em duas semanas, sem que os estagiários procurem saber do que se trata. Depois, manda o Sr. Prefeito uma sugestão para se reduzir a mais ou menos pela metade o trânsito no coração do bairro, no Largo da Cancela, porque há certas horas do dia em que ele está congestionado. Não é verdade; fica um pouco congestionado. Em comparação a muitos outros bairros, com muitas vantagens, com menos...

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANA) – Sr. Arsen, deixe-me pedir-lhe coisa. Este é um Debate temático sobre os instrumentos urbanísticos e não uma Audiência Pública. A Audiência Pública de São Cristóvão será realizada em agosto. Então, peço que o senhor se atenha ao tema sobre os instrumentos urbanísticos, porque há outras pessoas inscritas, e eu quero ter a oportunidade de dar a palavra para todos.

Então, é só para se ater ao tema e às questões regionais de São Cristóvão. O senhor já está inscrito, será o primeiro a falar lá, mas só para se ater ao tema dos instrumentos urbanísticos, por favor.

O SR. ARSEN POKRAJAC – Acontece que nós temos, do Largo da Cancela para a Quinta, dois pontos, dois focos de um eixo mesmo de interesse do bairro do futuro, um espaço que foi abandonado por várias décadas, e durante esse tempo, preenchido por vários muros e casas e galpões. É preciso limpar para poder dar mais valor àquilo que seria do Largo da Cancela, a ante-sala imperial, para chegar à Quinta da Boa Vista.

Em vez disso, a Prefeitura procura umas imobiliárias grandes, que, com boa intenção ou com interesse comercial, também, estão criando unidades grandes, próximas à Quinta da Boa Vista, tudo com o conhecimento dado a eles sobre em

que situação está o Bairro de São Cristóvão – como, na verdade, ele não está. Foi criada uma estatística, com a ajuda do IBGE, onde foi feito este sistema de pesquisa no bairro.

Você tem um Plano A e você tem um Plano B. O Plano B é pela reabilitação de São Cristóvão, uma porção de coisas muito boas feitas por técnicos muito bons da Prefeitura, vários anos estudando, e tudo. Mas, só esquecendo o Plano A, vamos iniciar tudo no coração do bairro, que é o Largo da Cancela. E, no Plano de Reabilitação nem se menciona essa coisa: faz-se pesquisa com a ajuda do IBGE, entre o Plano B e o Plano C, e se apresenta isso à população para dar seu voto, escondendo e não mencionando o Plano A, que é o principal.

Mas a nossa resposta foi, em dois dias, no Largo da Cancela, da parte urbana e intelectual do bairro, 1.160 abaixo-assinados com os seus CPF's, dizendo que o Plano A, o que se está escondendo nessa pesquisa, é o principal de nosso bairro. E ele vai dar progresso ao nosso bairro, e ele vai dar sustento para essas imobiliárias construírem na Quinta. Elas estão, agora, muito decepcionadas, porque não estavam bem informadas, pela Prefeitura, da situação decadente do bairro. O centro do bairro tem, mais próximo à Cancela, uma dúzia de lojas fechadas, um grande supermercado fechou há um ano e meio, outro fechou ano passado. Outro que fechou no ano passado é o Supermercado Pão de Açúcar, que tinha 36 anos de tradição no bairro e devia fechar. O êxodo de moradores do bairro é tremendo. E, para salvar tudo isso, tem que se dar início a tudo para o coração do bairro colocar as coisas, com os recursos previstos no Plano Diretor da cidade.

Muito obrigado.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) – Obrigado, Arsen.

Queria chamar a Eliane.

Gostaria que você registrasse seu nome completo, e dissesse se representa alguma associação.

A SRA. ELIANA JUNQUEIRA – Meu nome é Eliana Junqueira. Sou Arquiteta do Instituto Qualivida. Minha área de atuação é habitação, e já estive na Prefeitura do Rio, também.

O que eu estranhei, quando li o Plano, é que os instrumentos de uso e ocupação do solo não estavam as Simps, que, mais adiante, aparecem. E acho que esse instrumento de reserva de áreas, neste momento, para a habitação, é muito importante e estratégico. O Vereador Luiz Antonio Guaraná e a Vereadora Teresa Bergher chegaram a falar sobre isso. E por quê? Porque nós temos um sistema nacional de habitação de interesse social, que foi criado há pouco menos de dois anos, com recurso a fundo perdido, para aplicar, efetivamente, em habitação – nós nunca tivemos, no sistema, recursos dessa forma para virem para a habitação de interesse social. Nós temos um mercado que foi disciplinado, tanto em habitação de mercado quanto esse sistema de interesse social.

Então, por isso, os investimentos estão vindo e vão acontecer. Então, acho que é estratégico para a cidade a reserva dessas áreas, considerar essas Simps um instrumento, ali no início do Plano, assim como os outros instrumentos que estão ali colocados. É essa a observação.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH – Ela é citada quando se conceituam as zonas, porque ela é uma Subzona. Ela é citada dentro da política setorial. Nas disposições finais, ela antecipa parâmetros para o uso residencial. Mas esse tipo de definição, a princípio, são definições que constam dentro da Lei do uso e Ocupação do Solo e no próprio código de obras, ou na Área de Especial Interesse. Você tem, na verdade, na regulação urbanística e você vai “especializando” isso. Ela tem flexibilidade em ser instituída já exatamente por ser uma subzona e se restringe ao uso residencial. Então, ela pode ser, desde já, já que o Plano adiantou os parâmetros para o uso residencial, pode já vir a ser instituída, mesmo, na Legislação Urbanística que está em vigor, porque ela é uma subzona e não uma zona. Então, você, na verdade, sobrepõe essa delimitação subzona, mesmo sem interferir no restante do zoneamento do bairro, ou conjunto de bairros, ou região, enfim, seja qual for a abrangência.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Eu entendi que a sua colocação foi no sentido de que um instrumento tão importante poderia ter antecipado, ter um destaque maior. Aí, eu não sei. É uma coisa técnica... Eu não saberia responder. Não haveria nenhum problema. Acho que, realmente, é um dos instrumentos mais importantes que foram criados no Plano Diretor. Mas não sei. Talvez a Alice, ou a Marlene pudessem comentar sobre a hierarquia na posição do texto, digamos.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – É porque as zonas estão citadas dentro do bloco que trata da Lei de Uso e Ocupação do Solo. E, por uma questão de lógica, como ela é uma subzona, ela é um instrumento da mesma natureza, ela ficou dentro daquele conjunto. E ela só é específica à medida que, como a Marlene afirmou, assim que saísse o Plano Diretor aprovando Subzona de Moradia Popular (Simp), ela pode ser imediatamente aplicada, porque você pode sobrepor a qualquer zona existente uma Simp, onde prevalecerá os parâmetros que já estão no Plano Diretor, no Anexo, para exclusivamente empreendimentos com destinação de interesse social. No caso do empreendimento não ter vinculação com o interesse social, o empreendedor tem que usar a zona que já está prevista hoje. Só usa a Simp se for para renda média para baixa, quer dizer, dentro daquela carteira que já está definida, tudo definido no Plano.

A SRA. ELIANA JUNQUEIRA – A minha proposição vai além disso: que realmente essas áreas ficassem definidas, que fossem reservas como área estratégica para desenvolvimento de programas habitacionais. Então, elas seria instrumentos da política e seriam definidas. Eles teriam regras simples, mas as áreas estariam estrategicamente definidas *a priori*. A cidade, agora, já poderia estabelecer que áreas seriam essas de reserva para interesse social. Estou falando isso porque os planos que têm sido feitos ultimamente têm essa outra categoria de Área de Especial Interesse Social para vazios urbanos teria essa intenção na Simp. Mas acho que ela deveria ser elevada a essa categoria, de Área de Especial Interesse Social de vazios urbanos destinados para esta finalidade. Essa é uma proposta que considera interessante.

A SRA. ALICE AMARAL DOS REIS – O propósito da Simp não é esse. É um pouco diferente. Temos as Áreas de Especial Interesse Social que podem ser aplicadas para fins de regularização. A Simp foi criada para fins de produção de moradia. Ela, justamente, não é definida, porque pode ser definida à medida que haja uma demanda para isso, ou uma oportunidade. Essa é a idéia. Se criamos, de antemão, congelamos: “Só aqui pode ter Simp”. “Ou aqui, obrigatoriamente, vai ter Simp”. A idéia não é essa; a idéia é que em algumas R-2, por exemplo, tenha um pedaço, em um determinado bairro, pode ser na Zona Sul, pode ser na Zona Oeste, em Jacarepaguá, na Barra ou em qualquer lugar onde haja um interesse imobiliário de construção para baixa renda. E aí, sim, podemos criar Simp, porque os parâmetros já estão definidos.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO - Alice, eu queria, só a título de esclarecimento dizer que existem muitas situações, hoje, onde o Projeto Favela-Bairro foi executado e, na realidade, a franja do Favela-Bairro está mais pobre do que o Favela-Bairro. Por exemplo, o Morro da Providência é um caso desse tipo. Temos o Morro da Providência urbanizado e, quando chegamos à Rua da América, aquelas casinhas antigas estão podres, estão caindo. Então, ali seria uma típica SIMP. Poderia ser criada. Mas como isso depende de um estudo e também, como a Alice disse, de uma demanda eventual dos proprietários, é melhor que isso ocorra, a nosso ver, posteriormente, porque, senão, depois não podemos criar. As Simps são essas e se quisermos criar novas, a situação se complica.

A SRA. ELIANA JUNQUEIRA - Mas a sugestão era na reserva, mesmo, de áreas estratégicas da cidade. Por exemplo, ao longo da Avenida Brasil existem ainda terrenos disponíveis que seriam próprios para habitação de interesse social. Então, o município já reservaria essas áreas. Já poderia colocar nessas áreas instrumentos de indução à ocupação com essa finalidade. E vemos que isso, em diversos municípios, já está sendo aplicado. Até muito naqueles que têm dificuldade de áreas para reserva para habitação.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO - Pela experiência que tenho, quando você define isso, se o proprietário não quiser, isso não ocorre. Então, o instrumento melhor para reserva de área, na realidade, é a desapropriação, ou a compra de terreno, onde você garante a propriedade para aquele fim. Se não for assim, você pode definir como uma SIMP, o proprietário pode dizer que não quer e o que eu vou fazer? Ele não quer que seja uma SIMP. Ele pode até deixar favelizar aquele lugar.

A SRA. ELIANA JUNQUEIRA - Mas aí entra o IPTU progressivo, você começa a entrar com outros instrumentos. Santo André fez isso. É um exemplo.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO - É polêmica a questão. Estamos no Plenário, exatamente onde a questão deve ser discutida. Acho que tem que ser.

A SRA. MARLENE HERTA NORITZ ETTRICH - A questão, na verdade, não é Simples. Essa situação é a zona de interesse social que estaria dentro de um zoneamento na hora em que se fizer a Legislação de Uso e Ocupação do Solo. Assim que ela tem, na verdade, uma possibilidade de utilização mais emergencial, toda a discussão da revisão da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, não necessitamos passar por essa discussão para delimitar áreas de produção de moradia em curto prazo. Então, a SIMP veio como proposta em cima dessa situação emergencial em que se coloca a questão da moradia.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Eu daria, para enriquecer o Debate, uma sugestão. Quanto à questão da SIMP, não sei se a idéia surgiu dali, ou se foi muito parecida, mas na época da aprovação do PEU Vargens, houve uma Emenda aqui na Câmara que definia que aquelas 28 comunidades sofreriam o processo de regulamentação pela Prefeitura. Claro, se não estivessem dentro de Área de Preservação Ambiental. Eu fiz uma Emenda que tinha uma idéia que era mais ou menos a mesma: no entorno de cada uma das comunidades que fosse efetivamente definidas pela Prefeitura como Áreas de Especial Interesse Social para fins de regulamentação, haveria, nas franjas, a possibilidade de opção, por parte do proprietário, de aplicar a Legislação daquela região, ou a Legislação que define habitação social, a Lei que aprovamos aqui no início de janeiro de 2005, ou, me parece, um Decreto que fala de habitação social mais antigo. Por que isso? Porque temos uma área que definimos como área para colocação de unidades residenciais unifamiliares, com lotes grandes. São mansões que vão ser construídas ali. E você coloca uma comunidade popular ali e regulamenta. O proprietário do lote vizinho não vai conseguir vender um lote para construir uma mansão ali. Então, ele teria a possibilidade de fazer uma zona de amortecimento. Até para receber naquela região a moradia daquelas pessoas que vão prestar o serviço de porteiro, vão trabalhar como garçons, vão conseguir uma habitação melhor. Então, você faz uma pulverização da habitação popular, diferentemente do que pensou o Lúcio Costa, que pegou a Barra da Tijuca inteira e botou uma subzona específica: “Vamos botar os mais pobres lá e o resto para os mais ricos.” Houve esse pensamento. Quando eu li a SIMP aqui, eu pensei: está muito parecido. Acho que é fundamental. E o problema de você amarrar em um plano que dá as diretrizes é justamente o que falou o Secretário Augusto: você hoje está querendo resolver um problema. O Rio de Janeiro está perdendo investimentos. Temos que resolver isso rápido. Mas amanhã, se tivermos amarrado e já tivermos as áreas ocupadas, que foram definidas, passaremos a perder também.

Portanto, se temos um instrumento flexível que, por parte do Poder Executivo, tem uma aplicação mais rápida, não perdemos. Aprovou a Lei, o Executivo é rápido; basta o Prefeito assinar o Decreto. Quanto à forma como regulamentamos isso, como vai ser aplicado, aí, sim, temos de ter o cuidado para que efetivamente seja rápido, para que a Cidade do Rio de Janeiro consiga captar esses recursos. O que mais falta aqui no Rio de Janeiro, hoje, é habitação popular. Se tem recurso disponível e não estamos conseguindo captá-lo por falta de Legislação, temos de criá-la. Talvez a sua angústia seja a mesma angústia da Vereadora Cristiane Brasil, quando falou das operações urbanas. Sua Excelência está vendo que São Paulo capta recursos, o Rio de Janeiro, pela falta do

instrumento, não capta. Temos de começar, temos de fazer o Plano Diretor e correr para que as outras normas sejam aprovadas também, seja Decreto, seja Legislação regulamentadora. Sempre digo que o Plano Diretor de 1992 é muito elogiado, mas o que faltou nele foram os outros passos: os PEUs, o novo Código de Obras, todas aquelas outras normas necessárias para que aquele Plano Diretor fosse mais pragmático e pudesse ser implementado.

Eu gostaria de chamar o Sr. Inácio Obadia, o último inscrito. Peço que se apresente, por favor.

O SR. INÁCIO OBADIA - Sou Inácio Obadia, arquiteto. Estou aqui como representante do Grupo de Trabalho da Uerj. Sou co-representante.

Diante de tudo o que foi dito hoje, aqui, me surgiu uma pergunta: por que será que o Rio vem passando por esse esvaziamento, essa evasão toda? Agora, no Plano Diretor, será que não é hora de pensarmos no que aconteceu ao longo desses anos todos, independentemente da mudança da capital? Será que não estamos sendo muito restritivos, deixando de criar abertura e estímulo para outros lados? Onde será que estamos errando? A cidade esvazia-se com todo o potencial que tem. A Bolsa de Valores foi embora, as sedes das grandes financeiras foram embora, e agora somos a filial de outras cidades importantes no país. É uma questão importante e que deve ser levada em consideração.

Quanto ao Plano Diretor, a área com que tenho mais lidado - a questão urbana -, apresentamos sempre muitas restrições em cima da cidade formal, enquanto a cidade informal é deixada de lado, quando, na realidade, a informal está crescendo muito mais do que a formal. Na cidade formal, vimos sempre obedecendo a leis que já foram feitas há algum tempo. Na verdade, acho que temos de repensar um pouco as leis que estão estabelecidas, mas elas, de certa forma, vêm produzindo crescimento coerente na cidade. E a cidade informal está completamente descontrolada, pesando no cômputo geral das coisas: na questão do transporte, dos serviços de infra-estrutura, na questão básica da cidade. E não vejo como isso está sendo estabelecido. Como vamos trabalhar isso? É o imponderável; se é informal, não temos dados concretos para pensar, mas acho que é algo que tem de ser, realmente, muito bem pensado.

Por outro lado, há a questão da outorga onerosa. O que é a outorga onerosa? Vamos cobrar alguma coisa a mais para obter algo diferente do que está sendo proposto. Se pegarmos a tipologia do que vem sendo praticado na cidade ao longo desses anos, a questão da ATE, de gabarito e tal, e a tivermos como estabelecida, isso é uma coisa: porém, baixar os índices, para depois cobrar para chegar lá é uma fórmula de evasão. Estamos fazendo com que os investimentos na cidade sejam dirigidos para outros locais. Se pegamos a Zona Sul - é uma coisa que me ocorre de imediato -, temos um padrão de construção. Se esse padrão de construção é mantido, existe uma preocupação com uma forma urbanística. Incomoda-nos muito, diante das leis que foram feitas, que contrariam a questão maior de um bairro, ter, por exemplo, um prédio de cinco pavimentos em uma rua e, entre dois prédios de cinco pavimentos, ter um de dois! O que esse morador do prédio de dois pavimentos está recebendo em termos de qualidade de vida? Sombra, falta de iluminação, coisas que os outros têm. Será que isso é solução urbanística? Estou fazendo questionamentos de ordem profissional. Será que isso é um instrumento que vai conter a desordem

urbana? A cidade informal fica onde nisso tudo? Como ela funciona diante disso tudo? Onde podemos criar esses elementos?

Então – comecei a pensar, enquanto ouvia as outras pessoas falando –, quando temos agrupamentos habitacionais e temos de fazer doação de áreas e de valores para a construção de escolas, por que não damos a possibilidade para quem vai fazer conjuntos habitacionais, para que essa verba vá para conjuntos habitacionais, para que se faça uma operação conjunta e se construam unidades habitacionais que a Prefeitura determinar? Por que essa verba não pode ser financiadora de esquemas de transporte ou de urbanização de vias já projetadas pela Prefeitura, mas não implantadas? Acho que a legislação, de certa forma, está sempre reprimindo muito o que é formal, não oferecendo portas de saída, e a questão informal está sempre a reboque para tentar resolver alguma coisa que foi feita.

Na questão da Avenida Brasil, que considero muito importante, citada pela Teresa ainda há pouco, ela é um corredor que tem sua saturação. Porém se estimularmos o transporte ao mesmo tempo em que se estimula a habitação popular; se estimularmos a indústria e o comércio, para que a pessoa que vai morar ali possa trabalhar próximo à sua residência, sem ter de se deslocar, isso será uma saída. Estimularmos uma ocupação em zona de desordem urbana, criando índices que favoreçam a iniciativa privada, não esperando para tapar os buracos do que já está estragado.

Realmente, preocupa-me muito a evasão, algo que é sintomático no Rio de Janeiro. É um processo que vem ocorrendo pelo menos nos últimos 30 anos, pelo que percebo. Quem investe é sempre punido. Isso tem de ser pensado. Talvez precisemos de um Plano Diretor maior.

Obrigado.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Vou fazer só um comentário. Acho que isso que você mencionou não pode ser resolvido pelo Plano Diretor. O esvaziamento econômico de uma cidade é um processo histórico, político social, não é um processo urbanístico. Não é porque a Legislação é mais restritiva – e a do Rio não é tão restritiva assim que faça com que as empresas construtoras fujam daqui – que a cidade não está se desenvolvendo. Ao contrário, estamos, hoje, com dezenas de empresas paulistas vindo para o Rio, com alguma quantidade de multinacionais investindo no Rio. Então, não há... Temos três milhões de metros quadrados licenciado no Rio de Janeiro, no período de um ano. E esse patamar tem sido mantido. Os licenciamentos têm aumentado. O problema de esvaziamento econômico é um problema de atividade produtiva, que o Plano Diretor não pode resolver. Isto é um Seminário; é outra coisa.

O SR. INÁCIO OBADIA – O Plano Diretor é um instrumento.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Mas é um instrumento muito frágil para uma questão tão pesada. São necessários outras atividades. Era preciso, digamos, para as cidades não incluírem inchaço de pobres, que o Governo Federal tivesse tido uma política de retenção das famílias no campo, nos anos 30, 40 e 50. Isto foi uma herança maldita que as cidades

receberam: a falta de uma política de industrialização que atraiu gente para cá e de recursos correspondentes para abrigar essa população. Esta é uma discussão, Inácio, bastante intensa, e acho que não cabe – está desfocada, talvez – no Plano Diretor. Eventualmente, pode-se ter no Plano Diretor algum mecanismo de incentivo; não digo que não se possa, mas não cabe à construção civil propriamente dita resolver esse problema que você aponta. Com relação, à dicotomia cidade formal e informal, não é uma característica carioca. É claro que aqui existe, com uma intensidade enorme, sendo uma situação bastante difícil de ser combatida. Nós, que trabalhamos na Prefeitura há muitos anos, sabemos disso. As pessoas que cumprem regras – e aí não são regras edilícias, mas quaisquer regras – realmente, são pessoas que cumprem regras, graças a Deus. Vão cumpri-las em todas as instâncias da vida, não apenas nas construções. E as outras não cumprem. Essas são mais difíceis de controlar, realmente. Mas também tem o ônus. Quem cumpre as regras vai ter sua propriedade regularizada, sua escritura, seu registro de imóveis – no caso da construção civil –, vai poder vender um apartamento por um preço melhor no mercado. Quem não as cumpre vai ter mais dificuldades, e o preço cai.

Acho que o Plano Diretor não tem esse mecanismo, digamos, do controle da ocupação urbana. O que ele tem são instrumentos que permitem, favorecem facilitam a construção de moradia popular, que é a única maneira que você tem, de fato, de evitar que as áreas sejam ocupadas irregularmente, dando acesso a essa população aos mecanismos de financiamento e à terra urbana. É claro que podemos reprimir, podemos fazer uma repressão mais suave, derrubando um ou outro assentamento que está no início de ocupação. Porém, se você não tiver uma política efetiva de financiamento, não vai deter esse processo no Brasil. Aí, não é um processo carioca, digamos assim. Mas o Plano Diretor é o momento para essas reflexões. Se não couber no Plano, caberá, eventualmente, em outro lugar. Acho que a Câmara está aqui para propor outras medidas; não precisa ficar tudo no Plano Diretor. Ou, eventualmente, o Plano Diretor poderá conter algumas dessas questões que você está levantando.

O SR. INÁCIO OBADIA – Concordo com o que V.Exa. está dizendo: o Plano Diretor não é a chave mágica para a solução dos nossos problemas. Contudo, ele é, digamos, uma resposta, ou temos de encontrar a resposta no Plano Diretor para a solução de alguns dos problemas pelos quais nos responsabilizamos.

De certa forma, o que eu digo com relação a estímulo, como V.Exa. citou as empresas paulistas e estrangeiras, é que, quando percebem que compram um terreno e só vão ter a certeza de que aquilo vai ser feito quando sair a licença da primeira laje, eles tremem nas bases.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Mais ou menos. Os paulistas dizem que é muito mais fácil a aprovação no Rio de Janeiro do que lá. Há mais garantias aqui.

O SR. INÁCIO OBADIA – Os paulistas para quem eu trabalho não me dizem isso, não.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Para nós, dizem. As multinacionais não têm do que reclamar. Estou acompanhando esse processo, porque é o período em que estou na Secretaria. Existe um jargão: “No Rio de Janeiro, tudo é difícil”. Não é tão verdadeiro assim. Há uma tentativa de solução, realmente, dos problemas que aparecem.

O Poder Executivo – isso seria uma coisa que a Câmara poderia pensar em um Plano Diretor – deveria ter um pouco mais de maleabilidade para resolver pequenas questões urbanas. Às vezes, ficamos com pena de alguém que quer fazer um *Shopping Center* em Jardim Sulacap – atrás de uma pedreira, com um cemitério não sei onde, mais não sei o que na frente, não sei o que mais atrás. Ele resolveu investir em uma coisa boa para o lugar. Aí, há o limite de 33 metros de profundidade, e temos de vir à Câmara para mexer nisso.

Então, se conseguíssemos, essa seria uma maneira de trabalhar, facilitando algumas questões menores. É claro que na Gávea não é a mesma coisa.

O SR. INÁCIO OBADIA – Talvez devêssemos repensar os 33 metros de profundidade.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Não sei, mas permitir que o Poder Executivo aprove –, é claro que sob uma quantidade de controles julgados necessários pela Câmara, relatórios de impacto de vizinhança, consultas à população, ouvidos todos os órgãos relativos ao impacto da construção –, dando uma certa liberdade, facilitando, realmente, o empreendimento menor que, às vezes, tem dificuldades e faz errado. Isso seria uma coisa boa. Poderia ter no Plano Diretor algum mecanismo que facilitasse a ação do Poder Executivo, sem achar que este vai tirar proveito pecuniário, digamos, para resolver essas pequenas questões.

O SR. INÁCIO OBADIA – Acho que só a garantia de que aquele investimento poderá ser resolvido dentro do que foi proposto inicialmente já seria um bom caminho.

O SR. SECRETÁRIO AUGUSTO IVAN FREITAS PINHEIRO – Isso já em outro Seminário.

O SR. PRESIDENTE (LUIZ ANTONIO GUARANÁ) - Agradeço a colocação do Sr. Obadia e a participação de todos.

Cito a presença do Presidente da Comissão do Plano Diretor, Vereador Dr. Jairinho.

Ressalto a importância do Debate, de as pessoas continuarem debatendo. Sabemos que temos bastante problemas aqui. O centro financeiro saiu do Rio por algum motivo. Certamente, o Rio quis tachar os banqueiros. No Debate, é muito bonito tachar os banqueiros de especuladores, mas isso tirou daqui uma massa de empregos qualificada e levou – a para São Paulo.

Este é o cuidado que temos de ter: colocar no papel o sonho possível. Talvez um grande exemplo que tenhamos, Sr. Secretário, seja o 9218, coisa que foge a tudo o que debatemos, mas é um instrumento fantástico para fazer

pequenas moradias e o negócio fluir rápido. Então, temos de aproveitar. Renovarmos por Decreto, o que não poderia ocorrer, mas é assim mesmo, senão vamos perder esse instrumento. O que temos de fazer é ter o cuidado de botar na Legislação tudo aquilo de que precisamos, flexibilizando o máximo possível, para não ficar emperrados e ter de aprovar Lei complementar por causa de um empreendimento que o dono e o bairro estão querendo, com a qual a Prefeitura e a Câmara concordam, mas que precisa de Lei específica. Mas também temos de tomar cuidado: se você tira os 33m, beneficia aquele, mas pode arrebentar o resto da cidade. Então, temos de tomar todos esses cuidados.

Podem ter a certeza de que hoje mostramos essa vontade de avançar. Acabou o Plano Diretor, e agora vamos ter de debater o Código de Obras, aquele calhamaço ali. Imaginem o dia em que a Madalena se aposentar. Quem vai entender aquele negócio? Então, temos de renovar rápido, tomando alguns cuidados para que o processo seja um pouco mais fácil. Talvez a maior dificuldade para o investidor, os arquitetos seja o excesso de normas, a falta de segurança que eles têm com relação àquilo que vai ser exigido deles. Então, não sabem fazer as contas. Fazem as contas, com algumas exigências, e aparecem outras que na Legislação, mas eles não sabiam. A transparência e a simplicidade na Legislação vão tornar esse processo mais tranquilo e a aprovação mais rápida, dando segurança ao investidor para colocar o recurso dele, trazendo para a formalidade um percentual muito maior de investidores. Há vários investidores no mercado informal. Isso é o que tem de ser debatido aqui: de que forma conseguimos fazer isso, e o mais rápido possível.

Agradeço a presença do Sr. Secretário, de seus funcionários e de todos os que estiveram aqui hoje.

Dou por encerrado este Seminário, se me permite o Presidente.

Boa-noite a todos e obrigado.

(Encerra-se o Seminário às 18h37)