

Reunião Extraordinária do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR

Local: IPP (auditório)

Data: 29 de dezembro de 2005

Horário: 10:30h às 12:30h

Conselheiros : Marco Antônio Barbosa (SENGE), Fernando Antônio Sola de Alencar (IAB-RJ), Lilia Varela Clemente dos Santos (Clube de Engenharia), Marta Roque da Silva (AAEZO), Afonso Kuenerz (ADEMI), Roberto Lira de Paula (SINDUSCON), Regina Chiaradia (FAM-RIO), Sergio Luiz da Silva May (APEDEMA), Antônio Jofre Zulchner de Andrade (SMTR), Miguel Medeiros Ferreira Gomes (SMG), Wânia Ribeiro Tavares (SMAS), Bento José Labre (SMF), Luiz Antônio Barreto (PGM), Paulo Bastos Eiras Cezar (SETUR), Cristina Assunção Micaêlo (SETUR), Alfredo Hélio Sirkis (SMU), Sydney Dias Menezes (SMU) e Aída Myrian Billwiller (SMU).

Convidados: Lucia das Chagas e Silva (SEDECT), Jose Nerson de Oliveira (FAFERJ), Rosana Julião (FAFERJ), Roberto Rocco (Sub-Prefeitura do Centro), Maria Pergentine Lopes (AMBR), Fladimri Fonseca Guimarães (MUP), Alice Amaral dos Reis (SMU).

Faltas Justificadas: David Cardeman (ADEMI), Rossino de Castro Lins (FAFERJ), Nazário Brandão (FAFERJ), Marco Antônio de Moura Vales (SEDETC), Nilton Caldeira da Fonseca Filho (SEDECT), Sandra Rodrigues da Silva Campos (SEDECT).

1. Secretário ALFREDO SIRKIS - SMU:

- justificou a reunião em razão da necessidade de criar uma massa crítica com relação a aprovação do PEU Vargens com as emendas dos Vereadores, para encaminhar ao Prefeito recomendação de vetos. Destacando a importância de compartilhar com o COMPUR tal posicionamento, que servirá de subsídio para tomada de posição individual e coletiva das entidades.
- fez um histórico sobre os 3 anos de trabalho da SMU e demais Secretarias, numa ação multidisciplinar da Prefeitura, realizando 4 audiências públicas e mais de 100 reuniões com os diversos segmentos da sociedade.
- destacou a importância do PEU para ordenar e regularizar aquela região da Cidade, destacando o problema dos lotes de 10.000 m² e as áreas agrícolas.
- quanto às emendas dos Vereadores comentou sobre as mudanças de

parâmetros, a anistia para regularização sem outorga onerosa, as comunidades como AEIS sem critério, a exploração da pedreira, a alteração da Av. Benvindo de Moraes, etc...

· em seguida submeteu a seguinte MINUTA das recomendações de vetos:

Tendo examinado detalhadamente o texto do PL Nº 72-A/2004 aprovado pela CMRJ, em consonância com a equipe técnica do SMU e após discussão da matéria no Conselho Municipal de Política Urbana, COMPUR, exponho nosso parecer com recomendação de vetos parciais ao mesmo.

Na nossa avaliação não cabe o veto total porque isso comprometeria numerosos dispositivos essencialmente positivos do referido diploma legal que visam a adequar a legislação vigente à realidade local e conter o fenômeno da construção irregular, nessa região de crescimento demográfico explosivo. Os aspectos negativos são menos importantes que os positivos. Resultam de emendas de cunho casuístico com aumentos de parâmetros em determinadas áreas –na maioria dos casos restabelecendo situação similar à legislação vigente— ou buscando atender clientelas específicas (moradores de favelas ou de loteamentos irregulares, etc...). O Poder Executivo, no entanto, conta com outros instrumentos legais para fazer frente às situações eventualmente criadas por essas emendas.

Com base ao parecer técnico e de política urbana, em anexo, recomendamos vetos parciais aos seguintes dispositivos:

1) Incisos II, III, VII, VIII, X, XII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XX, XXII, XXVII e XXIX do Artigo 25.

2) Artigo 51, com seus parágrafos 1 e 2.

3) Artigo 61.

4) Artigo 70.

5) Parágrafo 2º do Artigo 94.

6) Parágrafo Único do Artigo 97.

7) Artigo 101.

8) Item I do Quadro V.

Análise do PL, conforme emendado e aprovado e as justificativas dos vetos recomendados.

O projeto de Lei durante sua tramitação recebeu diversas emendas. Várias contribuíram para melhorá-lo ou trazem efeitos inócuos. Outras, no entanto, provocam, a nosso ver, efeitos potencialmente negativos ou anulam efeitos positivos do projeto original.

Sem entrar no detalhamento das emendas, em si, indicaremos os Artigos, Parágrafos, Incisos e Itens, que, na nossa opinião, deveriam ser vetados, bem como a justificativa desse posicionamento.

Antes de passar às recomendações de vetos parciais, comento a situação do Art.1. onde foi introduzida o "direito de protocolo" para projetos apresentados na área de abrangência desse PEU, em data anterior a promulgação da Lei. É conhecida nossa posição de princípio, hostil ao chamado "direito de protocolo". Por outro lado, não há como suprimir o Art. 1º sem tornar o PL, como um todo sem objeto. Por isso recomendo a promulgação da Lei, mantendo o artigo em questão, com outros vetos parciais aqui propostos, mas a posterior **arguição da inconstitucionalidade** desse dispositivo, incluso no Art 1.

1) Incisos II, III, VII, VIII, X, XII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XX, XXII, XXVI e XXIX. do Artigo 25.

Justificativa: o Artigo 25 refere-se a criação de novas Áreas de Especial Interesse Social (AEIS) em favelas da região. Já o Artigo 24 reafirma disposições legais, vigentes, que vedam a criação de áreas de especial interesse social em: áreas de risco, faixas marginais de proteção, logradouros públicos, faixas de domínio de estradas implantadas ou projetadas, etc...

Eis que as comunidades incluídas nos incisos, referidos acima, fazem exatamente o que o Artigo 24 coíbe, declarando AEIS comunidades que se enquadram em uma ou mais das referidas situações!

A SMU, através da Coordenadoria de Regularização Urbanística (CRU-POUSO) realizou vistorias em todas as 30 comunidades mencionadas no PL e indicou as recomendadas para serem declaradas AEIS e as não-recomendadas. Na emenda que modificou o referido artigo foram transformadas em AEIS, **todas** as favelas da região, sem nenhum critério algum de análise...É

sabido que o reconhecimento enquanto AEIS cria uma expectativa de consolidação e atrai mais moradres.

Resumimos a avaliação da CRU-POUSO para os incisos contendo favelas não recomendadas para AEIS.

II – **Bandeirantes** - Ocupa terreno em morro que necessita de avaliação de risco geológico interfere na implantação do PA da Estrada dos Bandeirantes.

III – **Beira Rio** – Ocupa faixa marginal de proteção do canal do rio Morto.

VII – **Cortado** – Ocupa faixa marginal de proteção do canal do Cortado.em terreno de difícil acesso.

VIII – **Dr Crespo** – Ocupa área sobre via projetada.

X – **Marimbondo** – Ocupa área frágil do ponto de vista ambiental entre o Rio Camorim e o Parque Estadual da Pedra Branca e encontra-se junto à faixa marginal da estrada do Camorim. Sua consolidação implicaria na ocupação dessa faixa.

XII – **Novo Lar** – Ocupa área destinada à ampliação do sistema viário.

XIV – **Parque Novo Recreio** – Ocupa faixa marginal de proteção do Canal do Cortado e interfere na ampliação prevista do sistema viário.

XV – **Pedra Branca** – Não foi identificada nenhuma comunidade com essa denominação. Ressalte-se o perigo de criar uma AEIS "em branco" a espera de edificações...

XVI – **Possinho** – Ocupa terreno em encosta necessitando de avaliação do risco geológico.

XVII – **Catorze** – Interfere na implantação do PA da Avenida das Américas.

XVIII - **Restinga** - Interfere na implantação do PA da Avenida das Américas.

XX - **Santa Luzia** - Ocupa a faixa marginal de proteção do Canal do Portelo.

XXII - **Vacaria** - Interfere da faixa marginal de proteção do Canal do Portelo e sobre área destinada a construção de uma via canal.

XVI - **Vila Recreio 2** - Interfere na implantação do PA da Av das Américas.

XXIX - **Canal do Cortado, servidão D** - Ocupa faixa marginal de proteção do canal do Cortado, em área de difícil acesso.

Das 15(quinze) comunidades mencionadas nos demais incisos do Artigo 25, 11 (onze) fazem parte da relação de favelas recomendadas para AEIS, propostas no texto original do PL e outras 3 (três) que se encontravam ainda em estudos, foram consideradas, agora, passíveis de serem incluídas. Uma, a do Autódromo, que já fora reconhecida como AEIS por outra Lei, já promulgada.

Em relação às quinze não recomendadas para AIES, será necessário, no futuro, ressentá-las em área próxima, existindo já levantamento de terrenos para tanto. Sua consolidação nos atuais locais seria ilegal e danosa ao meio-ambiente e ao desenvolvimento urbano sustentável da região.

Recomendamos o veto dos incisos: II, III, VII, VIII, X, XII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XX, XXII, XXVI, XXIX e XXX do Artigo 25.

2) Artigo 51 -

Justificativa: esse artigo regulariza, graciosamente, todas as residências e lotes irregularmente construídos ou parcelados da região, excetuados os em área de risco, faixa marginal de proteção, áreas de preservação ambiental e faixas de domínio de estradas implantadas ou projetadas.

No que pesem essas precauções do autor da emenda, o artigo consagra a noção de uma **regularização graciosa** ou **anistia**, que fere uma questão de

princípio constituindo-se em desrespeito para com quem cumpriu a Lei. Caberia no caso, eventualmente, uma **Regularização Onerosa** ou associada a TACs, Termos de Ajustamento de Conduta, o dispositivo tal qual formulado estimula fortemente a construção irregular e o desrespeitos às leis.

Por outro lado, ao pretender regularizar não só edificações mas, também, lotes, ele cria situações de enorme dificuldade para uma eventual aplicação prática futura, pois a regularidade desses lotes depende de exigencias legais que transcendem a própria competência municipal. Nesse caso, o dispositivo criaria uma expectativa que não poderia ser correspondida, gerando desgaste para a administração.

O mais grave é que não são exigidas condições mínimas de habitabilidade para estes lotes ou habitações, existindo locais totalmente desprovidos de infraestrutura na região. Por outro lado, se os lotes não estiverem legalizados, o interessado não conseguirá comprovar sua propriedade, não atendendo portanto ao estabelecido no parágrafo primeiro.

Também não está bem esclarecido qual o tipo de documento comprobatório de propriedade que será aceito. O artigo ficou confuso porque a legalização de lote se dá através de parcelamento de lote maior (além da aceitação das obras de urbanização) em diversos lotes, o que envolve diversos proprietários e não apenas um só.

Recomendamos o veto ao Artigo 51 e seus Parágrafos 1 e 2.

3) Artigo 61 –

Justificativa: este artigo ficou sem sentido quando se incluiu na sua redação "no Setor I". A exigência quanto a taxa de permeabilidade ser respeitada pelas varandas é sobretudo para as residências unifamiliares, e no Setor I serão construídos preferencialmente grupamentos multifamiliares, considerando os altos índices de aproveitamento dos lotes. Era importante este artigo justamente para os Setores onde predomina o uso unifamiliar (setores , A, B, C, D, E, G e H), para os quais fica indefinida sua utilização.

Recomendamos o veto ao Artigo 61.

4) Artigo 70 –

Justificativa: nesse artigo amplia-se o tamanho mínimo da área útil de edificações unifamiliares de 30 m² para 40 m².

A fixação rígida dessa dimensão mínima pode ser eventualmente prejudicial para empreendimentos visando um mercado de baixa renda. De uma forma geral a fixação de limites desse tipo acaba desestimulando ou encarecendo empreendimentos formais para baixa renda e estimulando a construção irregular que oferece unidades com área mínima bastante inferior a essa.

Recomendamos o veto ao Artigo 70.

5) Parágrafo 2º , do Artigo 94 –

Justificativa: remete a elaboração e votação de uma nova Lei Complementar a aplicabilidade do instrumento da Concessão Onerosa do Direito de Construir, previsto na Lei Federal nº 10 257/01, o Estatuto das Cidades que demanda uma Lei Complementar para definir sua aplicação em uma ou mais regiões da cidade.

A Lei Complementar, no caso, já é o próprio PL, em questão. O detalhamento da aplicação do instrumento é uma questão de regulamentação. Ao condicionar a possibilidade de usar o referido instrumento a 2(duas) leis complementares, sucessivas, os vereadores, de fato, estão dificultando a implementação prática de um dispositivo consagrado por legislação federal e que, no caso, serviria para obter recursos para obras de infra-estrutura numa região que dela carece de forma tão aguda.

Recomendamos o veto ao Parágrafo 2º do Artigo 94.

6) Parágrafo Único do Artigo 97 –

Justificativa: trata-se de um casuísmo que estende à margem direita da Avenida Benvindo de Novais a possibilidade de construir os núcleos multifamiliares previstos no decreto 3046 (Plano Lúcio Costa) em outras áreas desta zona. Contraria o critério geral previsto pelo PL original, para a área, que é de redução de gabarito e aumento da ocupação horizontal para viabilizar um tecido urbano mais regular.

O parágrafo em questão não só mantém a concepção dos núcleos de torres como estende-nos a áreas não previstas pelo decreto 3046. Estes núcleos permitem a construção de edificações multifamiliares e maior densidade de construção. Grande parte dos lotes da Av. Benvindo de Novais está no loteamento aprovado pelo PAA 9304/PAL 31864, conhecido como Condomínio São Francisco, de edificações bifamiliares em lotes de 525,00m². Não faz sentido, urbanisticamente, alterar esse padrão.

Cabe acrescentar que houve solicitação, por parte dos moradores daquele Condomínio, de que o PEU mantivesse o uso uni e bifamiliar.

Recomendamos o veto ao Parágrafo Único do Artigo 97.

7) Artigo 101 –

Justificativa: trata-se de um casuísmo com graves conseqüências ambientais e, potencialmente, de saúde pública. No texto original criava-se um mecanismo de estímulo à desativação da pedreira Imbrata, que vem tendo um impacto negativo na vida dos moradores da vizinhanças, há muitos anos. Ao dar condições mais favoráveis à construção na área, por um prazo de 4 anos, procurava-se estimular uma troca de atividade econômica sem conseqüências negativas para o explorador, que é protegido por uma permissão de lavra federal que acaba sobrepondo-se ao zoneamento municipal e ensejando decisões judiciais que impedem seu fechamento.

Com a emenda contendo o artigo em questão pretende-se assegurar a continuidade das atividades da pedreira ...e, ao mesmo tempo, garantir aos seus proprietários a possibilidade de construção para uso residencial (!), nos novos parâmetros, quando, na verdade, extração mineral com explosivos e uso residencial são atividades radicalmente incompatíveis!!!

Recomendamos o veto ao Artigo 101.

8) Item I do Anexo V.

Justificativa: quanto às modificações de parâmetros urbanísticos efetuados no Anexo V, nas zonas B, E, F, G e I. Originalmente, cada zona dispunha de uma

quadro anexo específico. Ao emendarem o PL foram todos fundidos em um quadro só, cujo veto, eventual, inutilizaria o PL como um todo. Os parâmetros criados pelas emendas para esses setores são sempre menos restritivos que os do PL original. Um veto, no entanto, não teria a condição de restabelecer os parâmetros do PL original apenas manteria as regras atualmente vigentes.

Analizamos então as emendas afetando as referidas zonas, comparando seus efeitos não àqueles parâmetros estabelecidos pelo PL, original, à legislação vigente. Também levamos em conta o arsenal de restrições disponíveis ao Poder Executivo, no processo de licenciamento, previsto em outras leis e normas vigentes, que nos permitirá mitigar seus eventuais efeitos negativos.

Concluimos que um veto ao Anexo V, além de comprometer os novos parâmetros previstos no PL original para as zonas A, C, D, H e J, aprovadas sem modificação, a não ser em relação a concessão onerosa do direito de construir, manteria nas áreas modificadas, B, E, F e G a legislação atual, que, na nossa avaliação, é igual ou pior que o Quadro V, assim emendado. A vantagem deste em relação aos parâmetros vigentes, nas zonas E e G se dá na questão da dimensão mínima dos lotes. Nas zonas E e G, por exemplo, o lote mínimo atual é de 10 mil m², o que estimula muito os loteamentos irregulares. No quadro assim emendado, o lote mínimo passa para 600 m² e 360 m², dependendo da área, o que estimulará a ocupação legal, podendo a defesa de espaços verdes ser salvaguardada por outros instrumentos a disposição do Executivo.

Em relação à área I há um forte aumento de gabarito e IAT: dos 12 + 1 de cobertura, da legislação atual, para 18 pavimentos e uma mudança de IAT de 1,5 para 3. O PL original, mantinha os 13 pavimentos e o IAT vigente mas permitiria, por concessão onerosa do direito de construir, mais 2 pavimentos um IAT máximo de 4 (no caso de uso hoteleiro).

Os parâmetros do Anexo, assim emendado, de 18 andares com IAT 3, não são urbanisticamente incompatíveis com zona, situada na vizinhança do Rio Centro, mas representam uma substancial criação de solo "graciosa" beneficiando proprietários de lotes. Trata-se de uma especulação imobiliária, no lato senso: uma valorização de terrenos, pura e simples, sem uma contrapartida de interesse público, na medida em foi suprimida a possível aplicação da concessão onerosa do direito de construir. **Recomendamos o veto do item I do Anexo V.**

2. Fernando Alencar - IAB:

- solicitou então que se debatesse preliminarmente, a importância do veto total ou dos vetos parciais.

3. Afonso Kuenerz - ADEMI:

- comunicou que sua entidade apoia o encaminhamento de vetos parciais.

4. Roberto Lira de Paula – SINDUSCON:

- também afirmou o apoio aos vetos parciais.

5. Marco Antônio Barbosa - SENGE:

- lembrou da importância do debate durante a discussão do Plano Diretor.

6. Regina Chiaradia – FAM-RIO:

- destacou a importância das entidades mobilizarem a população para o debate.

7. Fernando Alencar - IAB:

- comunicou que em razão do debate entre as entidades e com os devidos esclarecimentos pelo Secretário, irá encaminhar ao IAB o posicionamento pelos vetos parciais.

8. Jose Nerson - FAFERJ:

- levantou algumas preocupações com relação a metragem mínima de imóveis populares e informou que a FAFERJ irá indicar seus novos representantes para o COMPUR em razão da posse da nova direção.

9. Roberto Rocco – Sub-Prefeito do Centro:

- fez um relato do processo da tramitação do PEU na Câmara, destacando a dificuldade para um acordo sobre a matéria.

10. Fladimir Fonseca Guimarães - MUP:

- solicitou a revisão por parte da SMU das comunidades que não atendem aos critérios para serem declaradas AEIS.

11. Secretário ALFREDO SIRKIS - SMU:

- lembrou que a erradicação de favelas não é a política da Prefeitura, mas aquelas comunidades em áreas de risco e de proteção ambiental devem ser reassentadas em locais próximos. Cabendo um estudo individual.

12. Afonso Kuenerz - ADEMI:

- solicitou atenção especial aos Artigos 32, 33 e 86 que oneram o setor da construção civil.

13. Alice Amaral dos Reis - SMU:

- fez todos os esclarecimentos em relação aos questionamentos levantados.

14. Secretário ALFREDO SIRKIS - SMU:

- lembrou que continua contra a proposta do direito de protocolo, que deverá ser debatido durante a elaboração do Plano Diretor.

15. Sydney Menezes – Secretário Executivo do COMPUR:

· distribuiu aos presentes o CD contendo o diagnóstico elaborado pelo IPP/SMU que subsidiará a Câmara Municipal durante a discussão do Plano Diretor.

Rio, 29 de dezembro de 2.005.

Sydnei Dias Menezes

Arquiteto Urbanista

Mat. 11/160.593-0

assessor da SMU