



## CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - COMPUR

### ATA da Reunião Ordinária

15 de maio de 2018 na sala 2 do CASS às 14h30min.

#### MINUTA

Presentes: Pedro da Luz Moreira (IAB RJ); José Schipper e Luiz Carneiro de Oliveira (Clube de Engenharia); Afonso Kuenerz (ADEMI); Lucas Faulhaber (CAU RJ); Vicente Giffoni (ASBEA); Jackson da Costa Pereira (FIRJAN); Roberto Lira de Paula (SINDUSCON Rio); Valeria Hazan (SMUIH/SUBU), Marcelo Quadros (SMUIH/SUBI); Rosane Lopes de Araújo, Adriana Laranjeira e Cristina Barreto da Silva (SMUIH/SUBH); Cláudia Escarlata (IRPH); Adriana Vial (IPP); Angela Nóbrega Fonti (ACRJ); Marco Antonio Barbosa (SENGE) e Daniel Mancebo (CVL),

Totalizaram 14 entidades com representantes no Conselho Conselheiros/Convidados. Registra-se ainda a presença de Otávio Grinberg da SIG Engenharia, Luiz Claudio F. L. Gomes, Secretário Estadual de Fazenda; Marcelo Rotemberg da Superintendência Regional do Centro; Vasco Acioli e Adriana Lima que fizeram as apresentações, respectivamente, Imóveis Vazios ou Subutilizados no Centro e Portuária, Projetos de Habitação no Centro, além de técnicos da SMUIH/SUBU.

#### Pauta da Reunião:

- Apresentação de Vasco Acioli da SMUIH: Conclusões e Sugestões do GT de Imóveis Vazios e Subutilizados no Centro e na Portuária;
- Apresentação de Adriana Lima da SUBH: Habitação na Área Central e Portuária;
- Ponto de pauta solicitado pelo Conselheiro Pedro da Luz Moreira: Empreendimento da SIG no Flamengo ao lado do IAB RJ, com a participação do Sr. Otávio Grinberg da SIG e Sr. Luis Claudio Gomes, Secretário Estadual de Fazenda.

A Secretária Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, Verena Andreatta, abriu a reunião com a apresentação da Subsecretária de Urbanismo, Valéria Hazan, como coordenadora da reunião e de Eugênia Loureiro, Gerente de Normas e Informações Urbanísticas, como secretária do Conselho. Verena disse, também, que trazia uma grande novidade, que estaria indo ao México no dia 16 de maio de 2018 para levar a Candidatura do Rio de Janeiro à capital mundial da arquitetura em 2020, quando ocorrerá o Congresso Mundial de Arquitetos, na Cidade do Rio de Janeiro, evento que trará cerca de 25 mil pessoas à cidade. Verena aproveitou para apresentar o Secretário Estadual de Fazenda, Sr. Luiz Cláudio Fernandes Lourenço Gomes. Por fim, Verena sugere que se inverta a pauta para iniciar a reunião com o tema do Terreno da Rua Machado de Assis da Construtora SIG e seus vizinhos IAB/RJ e OI Futuro.

Valéria inicia fazendo uma apresentação geral sobre o tema, com imagens e perspectivas aéreas do local, explicando a situação para todos e passando a palavra ao Arquiteto Pedro da Luz, presidente do IAB-RJ, que solicitou o ponto de pauta.

Pedro da Luz inicia sua apresentação, mostrando a imagem do PAA 10.601 e um croqui com sugestões de ajustes no projeto pelo IAB/RJ. Explica a importância do Oi Futuro, fruto de um concurso público de arquitetura organizado pelo IAB-RJ no ano de 2000, onde durante o processo de organização e divulgação do concurso, fora editado o referido PAA, tendo sido o mesmo adotado como uma das premissas do concurso. Esse PAA contemplava o prolongamento da rua Arno Konder, ligando a rua Dois de Dezembro à rua Machado de Assis, e criava uma servidão entre o terreno do IAB-RJ e o terreno do empreendimento. Disse, ainda, que em 2012 esse PAA fora revogado, mas que a questão é que os parâmetros desse PAA foram adotados como premissas por todos os participantes do concurso. Pedro apresenta as adaptações sugeridas pelo IAB-RJ, que seriam: manter o afastamento entre os terrenos, gerado pela servidão do PAA revogado, bem como manter, na Rua Dois de Dezembro, o atual afastamento, gerando uma calçada mais larga, conforme as figuras 1, 2 e 3.

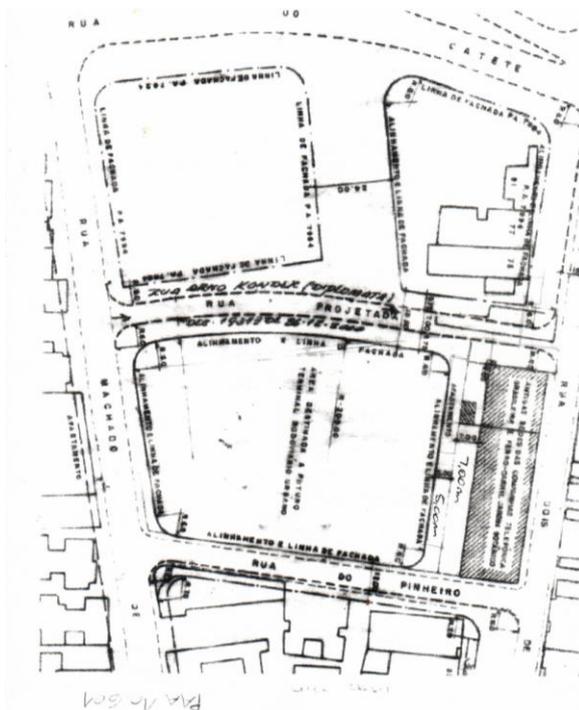


figura 1 – PAA 10.601

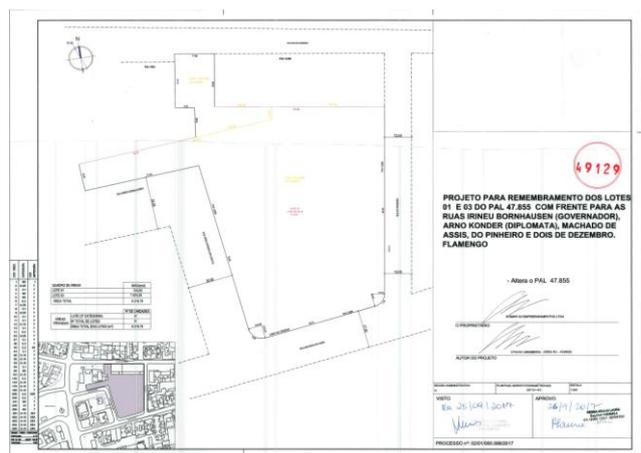


figura 2 – PAL 49.129

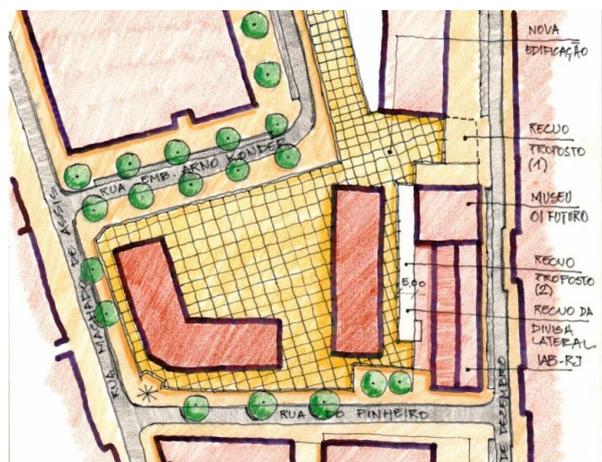


figura 3 – croqui IAB-RJ

Pedro da Luz informou que já esteve em reunião com o arquiteto autor do projeto, Paulo Pires, da Pontual Arquitetos e com o Sr. Otávio da SIG Engenharia, que sabe da

revogação do PAA 10.601 e que não se trata de reeditá-lo, apenas solicita que esses pontos sejam considerados pela SIG numa readequação do projeto, e que inclusive há uma série de ventilações do Oi Futuro que não estariam sendo consideradas pelo empreendimento.

O representante da SIG Engenharia, Otávio Grimberg, pediu a palavra e falou que a despeito de a SIG querer atender ao pleito do IAB-RJ, há sob o ponto de vista da empresa, um problema de segurança jurídica. Disse que o IAB-RJ e a OI Futuro tiveram muito tempo para se pronunciar. Informou que o projeto em questão está há dois anos sendo aprovado em todos os órgãos competentes.

Otávio Grimberg informou também que a SIG engenharia considera o pleito injusto e que o problema da ventilação do museu, alegado por Pedro da Luz, se dá pelo fato do edifício da OI Futuro ter invadido a área de servidão, e a ventilação que deveria haver foi usada com a ampliação do prédio da OI Futuro. Os pedidos para adequar essa situação, fariam todo o processo retroceder de dois a três anos. Informou ainda que na ocasião do leilão do terreno, a SIG contatou a Rio Previdência sobre uma porta e um painel do prédio da OI Futuro que abririam para o terreno. A Rio Previdência teria contatado a OI Futuro, que teria fechado a porta. Considerou ainda que a OI é uma empresa grande que teria tido condições de comprar o terreno para melhorar o seu prédio, ao invés de pleitear o recuo e afastamento. Continuou dizendo que alterar o projeto significa reaprovar novamente no IPHAN, IRPH, INEPAC, SUBU etc. E que a OI Futuro e o IAB-RJ tiveram todo o tempo possível para fazer esse pedido. Disse que entende a posição do IAB-RJ, mas que concurso público não gera legislação urbanística. Ainda segundo Otávio Grimberg, o projeto original seria com doze pavimentos pela Rua Dois de Dezembro, que seria mais valorizada, mas para preservar a visada do prédio do Oi Futuro, a SIG optou por construir o prédio recuado com apenas três pavimentos no embasamento. E que a vontade de colaborar é grande, mas não há como.

Pedro da Luz pede a palavra novamente. Informa que o IAB-RJ sabe que o projeto do empreendimento foi aprovado em todos os órgãos, mas que foram identificados esses pontos de conflito entre os empreendimentos, mesmo que um pouco tarde, porém o prédio do Oi foi objeto de um concurso, onde o PAA10.601, que fora aprovado simultaneamente ao andamento do concurso, foi adotado por todos os concorrentes como uma condição que seria a condição futura. O IAB-RJ não está querendo recuperar essa condição. Mas apenas garantir a condição de ventilação do prédio da Oi, sem mudar o projeto da SIG. Otávio Grimberg pede um aparte, e diz que apresentou ao IAB-RJ uma cópia do Livro da OI, onde a mesma declara que não queria usar esse PAA. Valéria Hazan pede um aparte e diz que o COMPUR não é um fórum de votação e sim um conselho consultivo. Informa que o assunto foi colocado em pauta para dar transparência dos procedimentos que foram adotados e da discussão. Valéria Hazan explicou que se o PAA tivesse sido implantado, o projeto da Oi chegaria no limite do terreno, então ele não deveria prever essa ventilação, pois teria de ser afastado do limite do seu próprio terreno para abrir a ventilação. O PAA nunca foi implantado. Não havia uma via.

Pedro da Luz discorda dizendo que o projeto encostou no limite do terreno sob a premissa de que ali havia uma servidão. E apenas pede que as pessoas considerem essa questão e destaca mais uma vez que os parâmetros e que as condições do PAA 10.601 foram uma premissa para o concurso do Museu Oi Futuro e que o fato do

museu abrir uma ventilação no limite do terreno, é porque naquela época esse PAA iria ser implantado no futuro.

Valéria Hazan pede a palavra e pede que o Sr. Luiz Cláudio Gomes, Secretário de Fazenda do Estado, se pronuncie a respeito.

Luiz Cláudio se apresenta e diz que uma de suas competências é a administração do patrimônio do estado, mas que desde 2007 ele trata das vendas dos terrenos do Governo. Diz que sua maior preocupação é a segurança jurídica, como já havia sido mencionado anteriormente por Otávio Grimberg. Falou sobre as dificuldades que o governo enfrenta nas condições de venda dos terrenos e disse que com este terreno não foi diferente, que havia invasão, uma feira e uma adutora da CEDAE, além de ajustes no RGI que eram necessários. Disse, portanto, que a segurança jurídica é muito importante, já que frequentemente o Governo do Estado vende terrenos complicados. Além da segurança jurídica, sobre a questão em debate, Luiz Cláudio disse que o fato é que houve muito tempo para esse debate. Disse que esteve na Oi Futuro e viu que havia uma porta que abria para o terreno e uma invasão que a Oi Futuro havia feito no terreno do Estado, mas que eles resolveram compensar uma coisa pela outra. Disse que houve muito tempo para o debate. E qualquer modificação que hoje aconteça vai alterar esse valor, que é a segurança jurídica. E Segurança jurídica é um valor que frequentemente tem tirado as demandas das vendas dos terrenos do Estado. Otávio Grimberg perguntou se ele confirmaria se à época foi perguntado à Oi Futuro se eles tirariam a porta e se eles cederiam o terreno, e que eles confirmaram que sairiam. Luiz Cláudio Gomes afirmou que sim.

Pedro da Luz falou que, como foi mencionada a segurança jurídica, à época, quando se iniciou o processo do leilão, houve um desmembramento da área remanescente 506, que incluía o galpão do IAB-RJ, e o próprio IAB-RJ promoveu o desmembramento do terreno do IAB-RJ dessa área e nesse momento, mais ou menos 2011, estava vigente o PAA 10.601.

Valéria Hazan pede que a palavra seja dada ao Ney Vidal, Coordenador de Licenciamento de Projetos Especiais da SUBU. Ney informou que, quanto ao projeto, atende a legislação em vigor perfeitamente e que foi analisado por todos os órgãos que precisariam ser consultados e disse que o empreendedor procurou os órgãos para fazer uma série de consultas prévias, antes de abrir o processo de licenciamento. O processo seguiu todos os ritos normais e a licença foi dada dentro da normalidade. Quanto ao projeto da Oi, Ney afirmou que não teve que cumprir nenhuma restrição e não se beneficiou de nenhuma maneira do PAA 10.601, no sentido de recuos, afastamentos e ventilações, mesmo porque o projeto apresentava a condição de ar condicionado central e ventilação mecânica. Ney disse que aquela fachada não seria utilizada para nenhum tipo de ventilação e que as saídas de ar que foram colocadas nessa fachada na execução do ar condicionado e da ventilação mecânica não constam em projeto. Outro ponto destacado por Ney, é que foi observado por ele aos arquitetos autores do projeto da Oi, que o PAINEL da fachada do prédio se projeta para fora dos limites do lote. Se o PAA estivesse em vigor, o painel estaria sobre o logradouro, com o PAA revogado ele se projeta sobre o terreno vizinho. Afirmou que o fato é que dentro do lote da Oi o painel não está.

Valéria Hazan pede a palavra e diz que foram dados os esclarecimentos e que o COMPUR é um fórum consultivo. Disse que o projeto da SIG foi totalmente licenciado de acordo com a normalidade e que o projeto agora já está em fase de implantação. A

Subsecretaria de Urbanismo ouviu os arquitetos da Oi Futuro, ouviu o IAB-RJ, mas que não cabe mais retroceder, pois cada vez que tiver de voltar com ajustes, tem de voltar em todos os órgãos. Valéria colocou o COMPUR à disposição de debates de interesse da coletividade, para ouvir todas as partes e que foi dada voz ao IAB, aos empreendedores, ao Governo do Estado, ao técnico licenciador. Agradeceu a todos e convidou a continuar a Pauta da reunião. Roberto Lira, representante da SINDUSCON Rio, pediu a palavra e agradeceu em nome dos construtores do Rio de Janeiro o posicionamento da Subsecretaria de Urbanismo em prevalecer a segurança jurídica, com todo o respeito ao IAB-RJ, mas não se pode permitir que um projeto aprovado, tendo cumprido todas as etapas que muitas vezes são até excessivas, possa ser impedido por vontade de uma entidade, e precise começar tudo de novo, e reitera o agradecimento. Eugênia Loureiro pede a palavra e esclarece que atendeu a uma solicitação do IAB-RJ, o qual pediu o ponto de pauta para discussão do tema. Eugênia disse também que pensa que não caberia à Subsecretaria voltar atrás em nada, e que apenas caberia promover o debate com os empreendedores para avaliar a possibilidade, ou não, de algum tipo de acordo.

Paulo de Souza Pires, representante da Pontual Arquitetura, projetistas do empreendimento da SIG, informou que o escritório procurou a Oi Futuro para conversar sobre o projeto em três ocasiões e na última reunião foi dito à Oi Futuro que não há interesse do empreendimento em retirar o painel da Oi, mas que apenas se retire a parte de baixo, que será encostada no embasamento do empreendimento. E que é melhor para o empreendimento manter a parte de cima do painel, sem iluminação, do que se retirar tudo e ficar uma empena cega (da fachada de fundos da Oi). Que o empreendimento poderia ocupar uma altura de até 10,6 metros de embasamento, o que impactaria muito mais no painel da Oi, mas o empreendimento optou por fazer o embasamento com cerca de 8 metros, que é uma proposta em que se preservava a maior parte do painel. Valéria Hazan comenta que o prédio do Museu vai até 20 metros de altura e que o embasamento do empreendimento não chega nem na metade da altura do Museu. Otávio Grimberg disse que vai procurar o Pedro da Luz para conversar e tentarem chegar a algum acordo. Não ao ponto que o IAB-RJ pleiteia, mas que há disposição para chegar a um ponto de acordo. Paulo Pires diz que o projeto foi feito dentro da maior honestidade e lisura, cumprindo totalmente a legislação.

Valéria Hazan agradece os esclarecimentos e passa para a próxima pauta. Faz a introdução do tema a ser abordado e apresenta o arquiteto Vasco Acioli, técnico da SMUIH, e a arquiteta Adriana Lima, coordenadora de fomento de produção habitacional da SUBH.

Valéria destacou que o tema abordado por ambos os técnicos é um ponto que está previsto no Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro e é uma questão premente para a cidade. Viabilizar a habitação no Centro, seja por HIS, seja pelo mercado. Lembra, também, que na semana anterior, houve uma audiência pública sobre a LPS, o Código de Licenciamento e Fiscalização e a LUOS, e foi entregue à Câmara Municipal o substitutivo do Projeto de Lei da LUOS que havia sido entregue em janeiro, onde há contribuições para a viabilização da habitação no Centro, não apenas com novas edificações, mas, sobretudo através da reconversão de imóveis, tombados e preservados, ou não.

Vasco Acioli faz a introdução dando créditos ao trabalho “*Imóveis vazios e subutilizados no Centro*”, sob a coordenação do IPP, GBP e Superintendência do Centro com contribuição do IRPH, no qual ele participou quando esteve na assessoria

da Superintendência do Centro. Vasco destaca que esse trabalho foi proveniente de um Grupo de Trabalho formado em fevereiro de 2017, com um prazo máximo de 60 dias para a conclusão, que fora cumprido, porém como ainda não houve a oportunidade de se apresentar ao Prefeito, portanto o seu *status* continua sendo “*work in progress*”, pois devido ao lapso de tempo os dados estão ligeiramente defasados e necessitam de alguma atualização.

Vasco inicia a apresentação falando sobre as motivações do trabalho, como desafio de levar moradia ao centro; redução dos vazios urbanos e maior segurança. Continuando, foram apresentados alguns dados do projeto, como: levantamento de cerca de quatro mil imóveis e um convênio com PGM e IRPH para pesquisa *in loco* da situação atual dos imóveis. Falou também das vantagens competitivas, como replicabilidade em outras áreas do município, adensamento em áreas já infraestruturadas e requalificação do entorno.

Vasco seguiu apresentando as áreas de estudo como a área da OUC do Porto e o Centro, utilizando-se as áreas demarcadas pelo Centro para Todos do IRPH. Falou também sobre as metodologias propostas, onde foi levada em conta a situação fundiária, ocupação, estado de conservação, utilização e tipologia. Onde a prioridade são imóveis próprios municipais, imóveis inscritos em dívida ativa e imóveis desocupados ou abandonados. Alguns imóveis emblemáticos foram trazidos como exemplo, como o Edifício Joseph Gire (A Noite), que é federal, está subutilizado, com apenas dois pavimentos em uso, tem uma localização privilegiada e foi o primeiro “arranha-céu” da América Latina. Outro exemplo foi o prédio do IAPTEC, também federal, na av. Venezuela, que esteve invadido até recentemente. O Edifício do Automóvel Club, na Rua do Passeio, é outro emblemático que está em estado de conservação péssimo. Outro é o prédio do antigo IML. Pedro da Luz pede a palavra e informa que há um armazenamento imenso de sinistros da polícia, onde se encontra um grande acervo de cultura afro-brasileira.

Em seguida Vasco apresentou um mapa de mancha de calor, onde mostra as regiões de concentração de imóveis vazios ou subutilizados, em dívida ativa. Fala sobre as alternativas de financiamento e dos instrumentos que podem ser utilizados para obtenção de recursos. Em seguida apresenta os planos de ação e, por fim, faz a apresentação da composição do grupo de trabalho, passando a palavra para a arquiteta Adriana Lima.

Adriana Lima apresenta as propostas da SUBH para habitação no Centro. Explica que há uma gerência, em sua coordenadoria, que cuida especificamente de requalificação habitacional, que trata da questão de habitação de interesse social. O trabalho começa com a identificação das áreas potenciais para construção de HIS, com a ajuda do SinGeo, da SMF, que aponta os próprios municipais.

Adriana apresentou um mapa com a localização de próprios municipais com potencial de HIS no Centro. Depois falou dos órgãos envolvidos e de suas contribuições, como: SMF/Superintendência de Patrimônio, com a avaliação dos imóveis; a PGM, com a atualização da situação jurídica; IPP, com acesso as bases de dados; Cartório de RGI, com ônus reais; Ministério das Cidades/Caixa, com recursos (MCMV) e SUBU e IRPH com licenciamentos.

Adriana citou ainda que a questão dos recursos é um grande entrave. Como não há recursos municipais, há uma dependência dos recursos federais apenas do MCMV. Mas é complicado encaixar as necessidades do Centro dentro de um programa com

regras muito engessadas. Há duas faixas do MCMV em que se consegue fazer o financiamento, uma é o Entidades e a outra a Faixa 1, ambos com a Prefeitura doando o terreno, pois doando o terreno não há muita dificuldade, porque a Caixa aceita o terreno na imissão da posse. Mas nas demais Faixas a prefeitura não doa, mas aliena o terreno. E para essa alienação, se precisa do Mandado de Transcrição Imobiliária, e há muitos terrenos próprios, que já foram desapropriados há bastante tempo, que ainda não têm o MTI. Então não se consegue utilizar para alienação. Alguns terrenos onde foi identificado que se poderia encaixar em outra Faixa, são feitos na Faixa 1 e outros estão em análise junto à Procuradoria para se tentar conseguir a imissão do MTI.

Adriana informou que há um esforço para a indução de uso habitacional de interesse social por meio de um grupo formado por várias secretarias, que está buscando a agilização do licenciamento. Também, juntamente à SUBU e ao IRPH, a SUBH está buscando rever os parâmetros edilícios, se há como mexer ou não em determinados parâmetros. Além de incentivos fiscais de IPTU, ISS e ITBI, que já foram obtidos. Outro instrumento de indução seria a cota solidária, que já está prevista no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, onde grandes empreendimentos com muitas unidades devem construir um percentual dessas unidades na área do Centro, independentemente da localização dos empreendimentos. Outro facilitador seria a criação de Editais combinados, pois ao agrupar diferentes terrenos, há mais atratividade, visto que em muitos casos cada terreno possibilita poucas unidades, além da logística de obra. Adriana deu como exemplo a Rua do Livramento, onde há uma grande quantidade de próprios municipais e boa parte deles som o MTI e as negociações com a caixa estão em andamento. Depois apresentou uma tabela com imóveis com potencial para produção de HIS, com localização, quantidade (48 imóveis e 851 unidades), e por fim agradeceu a oportunidade e encerrou a apresentação.

Luiz Salamanca, da SMUIH, pede para complementar e diz que é muito importante estimular a iniciativa privada para que aceite projetos de MCMV no Centro, mas destaca a importância da questão da segurança, pois há regiões do Centro onde bandidos armados circulam pelas ruas. Precisa-se viabilizar, além de instrumentos e recursos, um projeto de segurança como o Centro Presente e Lapa Presente. Dificilmente alguém moraria lá com as atuais condições de segurança.

Valéria Hazan abre os debates dizendo que concorda com o Luiz Salamanca e que há muito tempo a PCRJ vem tentando desenvolver habitação de interesse social, mas sempre houve muita dificuldade de se implantar, mas que agora a SMUIH está trabalhando no desembaraço da legislação. Mas essa não é apenas uma questão de habitação de interesse social. O Centro precisa de habitações de uma forma geral, pois o Centro, embora ainda seja um concentrador de atividades econômicas, vem sofrendo um esvaziamento de unidades e salas comerciais e edifícios comerciais. Na legislação apresentada recentemente na Câmara, foi dada uma série de incentivos não só para os imóveis tombados e preservados, mas também para os imóveis de uma forma geral para que eles sejam reutilizados.

Em seguida Valéria fala sobre os instrumentos mencionados pelo Vasco, que constam nos projetos de Lei que estão na Câmara. Lembrou que em 2012, após o desabamento de edifício na Rua 13 de maio, foi criado um Grupo de Trabalho formado por GBP, PGM, SMU, IRPH e SMF, onde foi estabelecida uma série de medidas visando os imóveis abandonados e vazios. Entre estas, o Decreto nº 35648 de 16 de maio de 2012, que determina que os imóveis abandonados e que estejam inscritos na Dívida Ativa sejam identificados pelo Urbanismo, passem pela Defesa Civil e depois para a

PGM para ajuizar a ação para os imóveis serem arrecadados. Uma vez arrecadados, os imóveis vêm para o Patrimônio Municipal. Lembra, ainda que esse é um grande esforço de gestão para que isso gere alguma consequência. Há ainda um Projeto de Lei, que está na Câmara Municipal desde 2012, que concede benefícios fiscais para imóveis em estado de abandono, para trazer benefícios a compradores.

Valéria destacou a importância de se estabelecer prioridades. Focar em planos que sejam de longo prazo, mas que possam ser feitos em etapas, de modo a que possa se viabilizar ainda dentro de um mandato, mas que possa ter continuidade. É preciso levar essa questão à Secretária Verena para que ela possa conduzir aos demais secretários e presidentes de Instituições, de modo a estabelecerem-se áreas prioritárias de atuação e dentro das áreas prioritárias, subdividir o universo de imóveis e definir que tipo de tratamento seria dado a cada grupo, além de viabilizar parcerias com a iniciativa privada, já que o poder público não poderia dar conta de tudo sozinho. Tudo que a legislação traz de incentivos serve para que o setor imobiliário não queira apenas expandir a cidade e possa participar também da reordenação do espaço urbano.

Daniel Mancebo, coordenador geral do Escritório de Planejamento da Secretaria Municipal da Casa Civil, pede a palavra, parabeniza a apresentação e, a respeito da apresentação do Vasco, informa que está em desenvolvimento um projeto coordenado pela CVL, com a RIOURBE, SMF/Patrimônio e IRPH, chamado Reinventar o Rio, que tem relação com a iniciativa global do C40, e a proposta é que haja um concurso de projetos para requalificação e reutilização desses imóveis em estado de abandono. Nesse momento está sendo preparado o edital para o imóvel do Automóvel Club e outros. Quanto à apresentação da Adriana, Daniel disse que há previsão no Plano Estratégico para que haja novas habitações na região do Centro, e que já se estimava o universo de 850 unidades, Daniel perguntou sobre o cronograma e a possibilidade de execução até 2020. Adriana informa que no Plano de Habitação, até 2020 seriam 880 unidades. O Plano está sendo revisto, pois como estão restritos a uma única fonte de recursos, MCMV, é preciso se enquadrar a esse programa, o que diminui muito a capacidade de implantação, baixando a previsão para algo entre 300 ou 400 unidades até 2020, podendo aumentar caso o Ministério das Cidades flexibilize os parâmetros de projeto ou de condições de imissão de posse.

Pedro da Luz pede a palavra. Diz que percebe que às vezes a gente fica preso na burocracia que se recusa a prefigurar as soluções. Propõe que se realizem concursos de idéias para determinados imóveis para se oferecer uma proposta já com um produto previamente estudado para mostrar para o Prefeito ou outras autoridades que em cada imóvel é possível chegar a um número x de unidades, pois isso é um instrumento poderoso de convencimento e de persuasão, sobretudo dos políticos que tomam as decisões. Como foi mencionado pelo Vasco, existem imóveis que são emblemáticos e que estão em situação complicada. Mas com um concurso de ideias, cria-se um vocabulário de soluções, mesmo que depois não venha a ser viabilizado, pois após o desabamento do edifício em São Paulo, a sociedade se deu conta que há uma quantidade imensa de imóveis vazios em estado de abandono e uma quantidade imensa de pessoas demandando por imóveis. Esse é um momento politicamente propício para se buscar essas prefigurações. Todas as questões faladas são importantes, como as questões fundiárias, jurídicas e de segurança, mas às vezes nos atemos a essas questões e não visualizamos algumas soluções.

Valéria passa a palavra ao representante da FIRJAN, Sr. Jackson da Costa Pereira, que se apresenta e informa que é construtor de habitação em casarões e que desde

2004 já entregou 65 unidades habitacionais em casarões. Jackson disse que há muito anos, a cada nova tragédia, essa discussão vem à tona, mas que na realidade muito pouco foi feito. Informou que fez um trabalho, por três anos, com o SINDUSCON e o programa Novas Alternativas, onde foi feito um mapeamento dos imóveis na região central. Adriana diz que esses imóveis estão mapeados e os projetos aprovados.

Jackson diz que o grande inimigo da revitalização de imóveis preservados é o próprio MCMV. Por que para o banco não há interesse em viabilizar poucas unidades em um casarão no Centro, pois em muito menos tempo ela viabiliza 200 unidades em uma área mais afastada. A CAIXA não quer ter uma estrutura de avaliação desses imóveis, que são a garantia real do financiamento, pois isso exige a montagem de uma estrutura técnica que ela não tem. Outra questão é o engessamento do projeto causado pelos parâmetros do MCMV. Jackson disse que desistiu e não faz MCMV e que poderia multiplicar sua produção de houvesse financiamento, mas só há financiamento do MCMV no repasse. A produção de unidades no sítio histórico leva tempo, enquanto se faz oito unidades em um casarão, faz-se 200 num terreno afastado, então não há interesse do agente financeiro. Jackson disse que deveria haver um MCMV para centro histórico. Adriana concordou.

Luiz Salamanca diz que tem uma informação, a ser confirmada, de que após a consulta ao Ministério das Cidades sobre a flexibilização, a CAIXA está estudando um novo produto, para o Brasil inteiro, para centros históricos.

Jackson diz que há no Brasil sete milhões de unidades em estado de abandono ou subutilizadas, enquanto há um déficit habitacional de 6,3 milhões e que seria muito melhor restaurar o velho do que fazer o novo, construir as cidades de dentro para fora. Mas com os instrumentos atuais, não é viável revitalizar e ocupar a região central do Rio. É preciso agir politicamente.

Luiz Salamanca diz que a CAIXA tem cerca de 3,5 bilhões em recursos das CEPACS, e está querendo criar um fundo específico para HIS, com padrões diferentes do MCMV.

Jackson insiste que dificilmente uma instituição financeira irá investir em algo que não dê retorno favorável. Essa questão deve ser resolvida por decisão política e não econômica.

Roberto Lira lembrou que recentemente a Prefeitura do Rio de Janeiro criou uma agência de fomento e que através dessa agência pode captar PPPs ou ser agente do FGTS. O Ente Municipal tem que tomar a frente e apresentar a solução. A agência de fomento vem bem a calhar.

Lucas Faulhaber, representante do CAU/RJ, lembra que dentro do programa MCMV, foi criada a categoria requalificação, porém continua existindo um engessamento tipológico. Esta categoria aumenta um pouco o recurso, de 96 mil reais para 135 mil reais por unidade. Lucas disse que existem alguns empreendimentos do MCMV entidades que estão acontecendo, como Mariana Crioula e Quilombo da Gamboa, que estão em estágios diferentes, mas pela grande quantidade de exigências a iniciativa acaba encontrando dificuldades. Mariana Crioula, por exemplo, está com dificuldades no licenciamento Ambiental.

Adriana acrescenta que há dificuldade no MCMV requalificação, pois o que a CAIXA entende por requalificação não é compatível com o estado da maioria dos imóveis.

Adriana exemplificou que a Caixa diz que requalificação é para imóveis com fachada e uma parede ou fachada e telhado, e a maioria dos imóveis está com fachada e algumas paredes, ou só com fachada. Há uma incompatibilidade na definição de requalificação. Adriana aproveita para explicar que os entraves no Meio Ambiente se dão devido aos usos passados dos imóveis, pois conforme seus usos pode haver algum passivo ambiental.

Lucas volta a dizer que se a prefeitura tem interesse em incentivar a habitação de Interesse Social no Centro, ao mesmo tempo ela está sendo um entrave no desenvolvimento desses dois empreendimentos, que juntos somam cerca de 200 unidades, o que já é uma parcela da meta sendo cumprida.

Lucas perguntou sobre o Fundo Municipal de habitação de Interesse Social. Existe? Tem recursos? Tem um conselho gestor?

Valéria Hazan respondeu que no dia 15 de maio, pela manhã, houve uma audiência pública sobre a LDO na Câmara Municipal, onde um vereador fez essa pergunta. O Subsecretário de Habitação respondeu que está no cargo há cerca de um mês, mas que já está conversando com a Secretária Verena sobre a reativação do Fundo e criação do conselho gestor.

Vasco parabeniza o Jackson pela iniciativa de empreender dentro do sítio histórico, contribuindo para a preservação do patrimônio cultural. Vasco também destaca que a suposta burocracia e morosidade no licenciamento, que muitas vezes se percebe são na realidade a cautela e o compromisso dos técnicos do licenciamento com a legislação. A responsabilidade por qualquer coisa que esteja fora da lei recai sobre o técnico que licencia. Vasco pede que se tenha cuidado com a crítica à morosidade.

Valéria Hazan passa a palavra a Marcelo Pereira Quadros, arquiteto representante da SMUIH/SUBI, que questiona sobre a gestão posterior dessas unidades, como: manutenção das unidades, segurança quanto à ocupação por criminosos que expulsam moradores e venda das unidades por contrato de gaveta. Se haveria alguma participação do município na gestão? A locação social poderia ser incentivada, tendo o Município alguma participação?

Valéria explica que em 2015 foi enviado para a Câmara um Projeto de Lei de um programa de locação social, desenvolvido junto com a CDURP, mas se limita à área do Porto, pois a CDURP, por não ser da administração direta, tem mais liberdade em trabalhar com PPPs e fazer incorporações imobiliárias, que acabam viabilizando a locação social. Com a criação da agência de fomento, pode ser que esse tema seja levado a discussão para o próximo ano.

Valéria Hazan passa a palavra para o arquiteto Silvio Coelho, Coordenador Geral de Licenciamento e Fiscalização da SMUIH/SUBU.

Silvio falou que se precisa fazer algo novo e não tentar insistir num modelo que vem dando errado há anos. A grande maioria das iniciativas de requalificação e restauração na região central da cidade foi feita por iniciativa particular. O poder público pouco ou quase nada atuou. Por outro lado, a grande maioria dos prédios em estado de abandono e vazios ou subutilizados pertence ao poder público, independentemente da esfera de governo. Talvez seja melhor pensar em alternativas mais objetivas para a iniciativa privada construir. Silvio falou sobre a nova legislação federal sobre

regularização fundiária, que talvez seja uma boa alternativa para desembaraçar a questão da propriedade, com ajuda da Procuradoria. Enfim, que a alternativa talvez seja mudar o foco do que tem sido feito até o momento.

Valéria Hazan agradeceu a todos pelo debate, informou que a próxima reunião será no dia 19 de junho de 2018 e deu por encerrada a reunião.